



**Centro Universitário de Brasília  
Instituto CEUB de Pesquisa e Desenvolvimento - ICPD**

**JOSÉ CARLOS VAZ**

**APERFEIÇOAMENTO DAS  
RELAÇÕES DE CRÉDITO DO  
PRODUTOR RURAL EMPRESARIAL**

Brasília  
2015

**JOSÉ CARLOS VAZ**

**APERFEIÇOAMENTO DAS  
RELAÇÕES DE CRÉDITO DO  
PRODUTOR RURAL EMPRESARIAL**

Trabalho apresentado ao Centro Universitário de Brasília (UniCEUB/ICPD) como pré-requisito para obtenção de Certificado de Conclusão de Curso de Pós-graduação *Lato Sensu* em Direito Empresarial e Contratos.

Orientador: Prof. Me. Henrique Vitali Mendes.

Brasília  
2015

**JOSÉ CARLOS VAZ**

**APERFEIÇOAMENTO DAS  
RELAÇÕES DE CRÉDITO DO  
PRODUTOR RURAL EMPRESARIAL**

Trabalho apresentado ao Centro Universitário de Brasília (UniCEUB/ICPD) como pré-requisito para a obtenção de Certificado de Conclusão de Curso de Pós-graduação *Lato Sensu* em Direito Empresarial e Contratos.

Orientador: Prof. Me. Henrique Vitali Mendes.

Brasília, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2015.

**Banca Examinadora**

---

Prof. Dr. Nome completo

---

Prof. Dr. Nome completo

**Dedico este Trabalho**  
**à minha esposa Sheila,**  
**às minhas filhas Amanda, Gabriela e Juliana,**  
**aos meus pais Elina e Aléssio.**

## AGRADECIMENTOS

Este Trabalho é resultante da imersão do Autor no Curso de Pós-graduação *Lato Sensu* em Direito Empresarial e Contratos do UniCeub – Centro Universitário de Brasília, onde contou com a orientação dos Profs. Henrique Vitali Mendes e Lilian Rose Lemos Rocha.

Para o Autor, a possibilidade de abordar institutos do Direito, afins com o agronegócio brasileiro, permitiu resgatar experiências pessoais de mais de 25 anos dedicados profissionalmente à área de crédito para o setor rural, predominantemente no Banco do Brasil, valendo-se do apoio dos colegas Biramar Nunes de Lima, Irineu dos Santos, Moacyr Montella, Ricardo Alves da Conceição e Roberto Ricardo Barbosa Machado.

Oportuno também registrar agradecimentos aos Ministros da Agricultura Jorge Alberto Portanova Mendes Ribeiro Filho (*in memoriam*), Luis Carlos Guedes Pinto, Kátia Regina de Abreu e Reinhold Stephanes.

Ao jurista não há de escapar a pressão dos dados econômicos sobre a institucionalização das novas solicitações da sociedade, ainda que se reconheça, com Celice, que o legislador é antes uma testemunha, que constata o progresso, do que um operário que o fabrica.

É irrefutável que o modelo civilista, herdado dos valores vigentes no final do século XIX está na pauta das crises e transformações, gerando mudanças nos papéis tradicionalmente cometidos aos institutos fundamentais do direito civil: trânsito jurídico (contrato), projeto parental (família) e titularidades (posse e propriedade).

Campos e cidades povoam outras paisagens de racionalidade. Em tais searas não mais se pode considerar o Direito Civil um dado da evidência, com regras previamente prontas e acabadas, à disposição da mera exegese *prêt-à-porter*.

A estrutura fundiária brasileira suscita legítima demanda de transformação e reforma. À alteração na formulação teórica se adiciona a mudança na aplicação prática dos conceitos legais. A valorização da terra como bem socialmente útil faz emergir uma função que não se resume à configuração tradicional.

Próprio é outro tempo.

Orlando GOMES (1958, 2012, p.8)

## RESUMO

O Trabalho tem como objetivo caracterizar a aplicação de conceitos do Direito Empresarial e seus contratos sobre o universo fático do agronegócio brasileiro. Foi feito levantamento dos principais dispositivos legais aplicados à atividade rural. Foi analisada e buscada na doutrina a discussão dialética entre o Direito Agrário, ramo do Direito Público, e o Direito do Agronegócio, especialização do Direito Empresarial, de caráter privado. Identificou-se a possibilidade de propor aperfeiçoamentos no arcabouço jurídico que alicerça as relações contratuais de crédito do produtor rural, dentro do chamado sistema privado de financiamento rural. Esses aperfeiçoamentos têm a ver com a melhor percepção do risco do produtor rural e da sua situação patrimonial e financeira. Foram propostas três medidas, atinentes à constituição do produtor rural como pessoa jurídica, à possibilidade do produtor constituir seu imóvel em regimento de patrimônio de afetação, à criação da Cédula Imobiliária Rural.

**Palavras-chave:** Direito Agrário. Direito do Agronegócio. Produtor rural pessoa jurídica. Registro de imóvel rural. Títulos de crédito do Agronegócio.

## **ABSTRACT**

The work aims to characterize the application of business law concepts and their contracts on the factual universe of Brazilian agribusiness. It was made a survey of the main legal provisions applied to rural activity. It was analyzed and sought in the doctrine dialectical discussion between the Agrarian Law and the Agribusiness Law, specialization of Business Law, with private character. It was identified the possibility of proposing improvements to the legal framework that underpins the contractual relationship of the farmer credit, within the so-called private system of rural finance. These improvements have to do with a better understanding of the rural producer risk and its financial position. It was proposed three actions about the constitution of the farmer as a company, about an specific legal regime for farms, about the creation of a negotiable instrument based on the farm.

**Key words:** Agrarian Law. Agribusiness Law. Rural company. Rural property registration. Agribusiness securities.



## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>9</b>
<b>1 A EVOLUÇÃO DA AGRICULTURA BRASILEIRA E DOS INSTITUTOS JURÍDICOS INCIDENTES EM SEU CONTEXTO .....</b>	<b>12</b>
1.1 O Surgimento do Direito Agrário Brasileiro .....	13
1.2 O Crédito Rural .....	15
1.3 A grande crise fiscal e o surgimento do sistema privado de financiamento .....	21
1.4 A Cédula de Produto Rural .....	21
1.5 Os outros Títulos do Agronegócio .....	23
1.6 O surgimento do Direito do Agronegócio no Brasil .....	25
<b>2 A NECESSIDADE DE APRIMORAMENTO DO SISTEMA PRIVADO DE FINANCIAMENTO DO AGRONEGÓCIO .....</b>	<b>28</b>
2.1 As peculiaridades do setor produtivo rural .....	28
2.2 Os números do Sistema Privado de Financiamento .....	29
2.3 Alguns aspectos a considerar no aprimoramento do Sistema Privado .....	30
2.4 Algumas possíveis ações institucionais .....	32
<b>3 SOBRE O PRODUTOR RURAL EMPRESARIAL .....</b>	<b>34</b>
<b>4 SOBRE A CENTRAL DE GRAVAMES SOBRE A PROPRIEDADE RURAL .....</b>	<b>40</b>
4.1 A aquisição e o registro de propriedade de imóveis no Brasil .....	40
4.2 Sobre a constituição de uma Central de Gravames .....	42
<b>5 SOBRE A CÉDULA IMOBILIÁRIA RURAL .....</b>	<b>50</b>
<b>6 ARGUMENTOS FAVORÁVEIS ÀS AÇÕES SUGERIDAS .....</b>	<b>55</b>
<b>CONCLUSÃO .....</b>	<b>58</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>61</b>
<b>APÊNDICE A Projeto de Lei nº 1655/2015 .....</b>	<b>64</b>
<b>APÊNDICE B Projeto de Lei nº 2053/2015 .....</b>	<b>67</b>

## INTRODUÇÃO

Este Estudo Acadêmico está inserido no contexto do suporte que o Direito brasileiro dá às relações de crédito do produtor rural, que cada vez mais opera em ambientes financeiros e técnicos sofisticados, com interveniência dos mais diversos instrumentos jurídicos.

Conforme Mueller (2014, p. 15):

No ano de 2020 fará um século desde que o Brasil realizou o seu primeiro Censo Agropecuário.

Ao longo desse período [...] a agropecuária brasileira passou por mudanças extraordinárias, mudanças que nem mesmo chegaram a ser antecipadas meio século depois da realização do primeiro Censo.

Passou de um setor primitivo, atrasado, que produzia umas poucas *commodities* para a exportação, mobilizando a atenção e recursos do setor público – notadamente o café e a cana-de-açúcar – e de produtos de subsistência, que geravam alguns excedentes visando abastecer sua população, a um dos maiores exportadores mundiais de uma ampla e diversificada produção de *commodities* e produtos, gerada por uma agropecuária moderna, altamente produtiva, parte essencial de complexos agroindustriais de ponta.

Ela agora abastece de forma competente os mercados internos que cresceram e se urbanizaram e se diversificaram e sofisticaram, e poucos duvidam do seu potencial de avançar ainda mais, desde que medidas e políticas adequadas sejam adotadas.

O desempenho econômico do produtor rural gera impactos econômicos e sociais relevantes, ante a importância da produção agropecuária na economia do interior do País, na geração de superávits comerciais e no nível de emprego.

O noticiário econômico brasileiro frequentemente traz destaques quanto a inadimplência ou prorrogação de dívidas rurais, por conta de mercado, clima ou desvios de conduta. Falta ao leigo maior conhecimento sobre a realidade das propriedades rurais. Faltam informações sobre a situação patrimonial dos produtores rurais, sobre a sua capacidade de gestão, sobre os riscos da sua atividade.

Essa realidade dúbia e pouco eficiente merece aperfeiçoamento, e isso pode ser feito pelos operadores do Direito.

A conformação jurídica das propriedades rurais e da situação financeira e patrimonial dos produtores, como se apresenta presentemente, não permite a potenciais investidores identificarem empreendimentos rurais que poderiam proporcionar risco e rentabilidade razoáveis, e o produtor rural acaba tendo que se restringir a mecanismos oficiais de crédito ou a contratos muito onerosos.

Um possível encaminhamento seria o incentivo, ou mesmo a constrição, à constituição de produtores rurais pessoas jurídicas, com caráter empresarial.

Também poder-se-ia ajustar a forma como o produtor rural empresarial pode buscar recursos com lastro em sua propriedade, mediante um novo modelo, diferenciado da tradicional hipoteca.

Nesse sentido, seriam criadas alternativas de registro dos gravames imobiliários além do atual sistema de cartórios públicos, que apresenta custos significativos, notadamente nos contratos que não envolvem crédito rural.

Os objetivos do Trabalho são: identificar as bases fáticas e do Direito que embasam aquelas relações negociais e jurídicas; caracterizar as principais deficiências, que possam ser minimizadas por ajustes no arcabouço legal; apresentar sugestões de dispositivos legais ou regulatórios que possam contribuir para a consecução daqueles aperfeiçoamentos, especialmente no que se refere à disseminação da figura jurídica empresarial do produtor rural.

O Capítulo 1 trata da evolução da agricultura brasileira e dos institutos jurídicos incidentes em seu contexto. Aborda o surgimento do Direito Agrário, que embasa o crédito rural, e informa que, face à grave crise econômica do País nos anos 1990, surgiu um sistema privado de financiamento ao produtor rural, que suscitou a especialização do Direito Empresarial na forma do Direito do Agronegócio, além da criação de títulos financeiros por Lei.

O Capítulo 2 destaca as necessidades de aprimoramento do sistema privado de financiamento, face às peculiaridades do setor produtivo rural, isso mesmo com os expressivos volumes de títulos do agronegócio negociados no mercado de capitais. Apresenta alguns aspectos a serem considerados no mister, e algumas possíveis ações institucionais, que são detalhadas nos capítulos 3, 4 e 5.

O Capítulo 3 trata da configuração do produtor rural como pessoa jurídica de perfil empresarial. O Capítulo 4 sobre o registro de imóveis rurais no Brasil e a concentração de seus gravames na sua matrícula. E o Capítulo 5 propõe a criação de uma Cédula Imobiliária Rural.

Os argumentos julgados favoráveis às propostas, exarados por doutrinadores ou operadores no mercado, são registrados no Capítulo 6.

Após a Conclusão e as Referências, o Trabalho traz dois apêndices, com dois Projetos de Lei em trâmite na Câmara dos Deputados.

## **1 A EVOLUÇÃO DA AGRICULTURA BRASILEIRA E DOS INSTITUTOS JURÍDICOS INCIDENTES EM SEU CONTEXTO**

A agricultura brasileira com ênfase comercial, ou seja, com objetivos de gerar alimentos excedentes ao consumo da propriedade e da sua região, gerando renda financeira, iniciou na região nordeste do Brasil, no século XVI, com a introdução do cultivo da cana, baseada na mão de obra escrava, grandes propriedades e com fins de exportação.

A partir do século XVIII, deu-se o início das plantações de café, causando impactos expressivos na economia, na política e na sociedade brasileiras, principalmente a partir do século XIX, quando o café tornou-se o principal item de exportação brasileiro.

Além do café, outras culturas tiveram crescimento ainda no século XIX, como o fumo e o cacau, na Bahia, e a borracha na Amazônia. O algodão assistiu um crescimento temporário, durante a Guerra de Secessão, nos Estados Unidos (1861/1865).

O cultivo do café teve uma grande crise no início do século XX, agravada em 1929, com a quebra da bolsa de New York. Com isso, mais a crescente urbanização e o surgimento de indústrias no País, começou uma tímida diversificação da economia rural.

Esta mudança intensificou-se a partir da década de 1940, quando a agricultura mundial iniciou uma série de transformações, na chamada Revolução Verde, que consistiu na utilização de máquinas, insumos e técnicas produtivas que permitiram aumentar a produtividade do trabalho e da terra.

Mas, até a década de 60, o quadro rural brasileiro era de crise política, miséria social e pouca robustez econômica, vivendo a atividade das sazonalidades do clima e do mercado e do humor dos políticos, e concentrando-se ainda em café e cana, mais pecuária extensiva, algodão e arroz.

### **1.1 O Surgimento do Direito Agrário Brasileiro**

No Governo João Goulart (1961-1964), foram implementadas as chamadas Reformas de Base (tendo, entre outros objetivos, a redistribuição de renda e a reforma agrária), causando grave crise política, com intensa participação das lideranças rurícolas.

Com o advento do Golpe Militar de 1964, foi editado o Estatuto da Terra, de onde surgiu o Direito Agrário, forjado a partir dos conflitos sociais no campo, entre trabalhador e empregador, e com enfático caráter de Direito Público.

Assim é que os doutrinadores do Direito Agrário reforçam o caráter de “Justiça Social” de que impregna os contratos agrários, e ressaltam a interveniência do Estado no crédito rural, como podemos aferir dos destaques abaixo:

O direito agrário mantém relação com a política agrícola. Instituto típico da ciência política, a política agrícola tem estreita vinculação com o direito agrário, já que a reforma agrária integra essa estrutura maior que necessita de prévio planejamento. Não bastasse isso, a facilitação e a ampliação do crédito rural, a fixação de preços compatíveis para os custos de produção e a garantia da comercialização são ações típicas de política agrícola com reflexos no direito agrário. (BARROS, 2013a, p. 27).

[...] A segunda característica do direito agrário é que suas regras são sociais. Aqui reside o ponto que diferencia as regras do direito agrário, daquelas de direito civil. Enquanto estas buscam sempre manter o equilíbrio entre as partes, voltando-se para o predomínio da autonomia de vontades, as regras de direito agrário carregam com nitidez uma forte proteção social. (BARROS, 2013b, p. 30).

O produtor rural talvez tenha sido o primeiro “vulnerável” reconhecido na legislação brasileira. Por conta dos efeitos em sua renda decorrentes de eventos climáticos, problemas de mercado, pragas, etc., foi produzido um robusto conjunto legislativo que reconhecia, não com o uso daquele termo, mas seguramente com o seu sentido, a fragilidade do produtor perante um banco, no crédito rural.

Ainda presentemente, o Manual de Crédito Rural do Banco Central do Brasil, no Capítulo 2, Seção 6, item 9, dispõe que é devida a prorrogação da dívida, quando se comprova incapacidade de pagamento em consequência de dificuldade de comercialização dos produtos; frustração de safras, por fatores adversos; eventuais ocorrências prejudiciais ao desenvolvimento das explorações.

Barros (2013a, p. 165) enfatiza que “o crédito rural não é contrato de predomínio da manifestação de vontade, como ocorre nos contratos elaborados sob a égide do Direito Civil. Neles, o que existe é um forte dirigismo estatal impondo comandos legais e relativizando vontades”.

Nos anos 1970, foi criada a Embrapa, com o objetivo de diversificar a produção agrícola, mediante desenvolvimento de novos cultivares, adaptados às condições peculiares das diversas regiões do país, ou seja, trazer a Revolução Verde para o Brasil. O seu grande caso de sucesso foi a soja plantada no cerrado brasileiro.

Ainda nos anos 1970, foram introduzidos os institutos de política agrícola, que quase sem alterações subsistem até o presente: crédito rural, política de preços mínimos e seguro agrícola. Todos então altamente subsidiados.

## 1.2 O Crédito Rural

As regras, finalidades e condições do Crédito Rural estão estabelecidas no Manual de Crédito Rural (MCR), do Banco Central, e observam as disposições de leis específicas ou atinentes ao sistema financeiro e às competências do Conselho Monetário Nacional.

A institucionalização do Crédito Rural deu-se com a Lei 4.829, de 5 de novembro de 1965, regulamentada por meio do Decreto 58.380, de 10 de maio de 1966, destacando-se os seguintes dispositivos:

Art. 1º O crédito rural, sistematizado nos termos desta Lei, será distribuído e aplicado de acordo com a política de desenvolvimento da produção rural do País e tendo em vista o bem-estar do povo.

Art. 2º Considera-se crédito rural o suprimento de recursos financeiros por entidades públicas e estabelecimentos de crédito particulares a produtores rurais ou a suas cooperativas para aplicação exclusiva em atividades que se enquadrem nos objetivos indicados na legislação em vigor.

Wellington Pacheco Barros (2013a, p. 157) enfatiza que:

Como o crédito rural é uma forma de intervenção do Estado numa atividade historicamente privada, o comércio de dinheiro, suas regras evidentemente que são estratificadas em leis, que são os comandos estatais. De outro lado, elas demonstram a plena autonomia de um instituto típico de direito agrário, cujos princípios protetivos sempre devem ser aplicados, pois ele tem como meta a justiça social. Logo, apenas subsidiariamente e desde que não conflitante, se devem aplicar os princípios do direito civil.

A partir da edição da Lei 4.829/1965, diversos ajustes normativos foram implementados, sendo os principais:

a) edição do Decreto nº 58.380/1966, que aprovou o Regulamento do Crédito Rural;

b) edição do Decreto-Lei nº 167, de 14 de fevereiro de 1967, dispondo sobre os títulos de crédito rural;



c) implementação do direcionamento de percentual dos depósitos à vista no sistema bancário para a concessão de crédito ao setor agrícola, mediante a Resolução nº 69, do Conselho Monetário Nacional, de 22 de setembro de 1967;

d) institucionalização do Programa de Garantia da Atividade Agropecuária (Proagro), por meio da Lei nº 5.969, de 11 de dezembro de 1973;

e) extinção da conta-movimento, em 1986, e criação da poupança-rural;

f) aumento da participação do BNDES no crédito rural, a partir de 1991 (à época por meio do Fname Rural e do Programa de Operações Conjuntas e do Programa de Operações Diretas);

g) criação, em 1995, do Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar (Pronaf);

h) instituição do Programa de Securitização das dívidas dos agricultores, (Lei nº 9.138, de 29 de novembro de 1995) e do Programa Especial de Saneamento de Ativos (Resolução CMN nº 2.471, de 26 de fevereiro de 1998).

O Art. 48 da Lei 8.171, de 17 de janeiro de 1991 estabelece que o Crédito Rural, “instrumento de financiamento da atividade rural, será suprido por todos os agentes financeiros sem discriminação entre eles, mediante aplicação compulsória, recursos próprios livres, dotações das operações oficiais de crédito, fundos e quaisquer outros recursos”, tendo como objetivos:

a) estimular os investimentos rurais para produção, extrativismo não predatório, armazenamento, beneficiamento e instalação de agroindústria, sendo esta quando realizada por produtor rural ou suas formas associativas;

b) favorecer o custeio oportuno e adequado da produção, do extrativismo não predatório e da comercialização de produtos agropecuários;

c) incentivar a introdução de métodos racionais de produção, visando ao aumento da produtividade e à melhoria do padrão de vida das populações rurais, e à adequada conservação do solo e preservação do meio ambiente.

São destinatários do crédito rural os produtores rurais, pessoas físicas ou jurídicas, e as suas cooperativas, bem como as pessoas físicas ou jurídicas que se dedicam à pesquisa e à produção de sementes e mudas melhoradas, ou à prestação de serviços mecanizados de natureza agrícola.

O Art. 2º, § 1º, do Decreto 58.380/1966, estabeleceu que o crédito rural será suprido por meio de instituições financeiras, assim consideradas as pessoas jurídicas públicas, privadas ou de economia mista que tenham como atividade principal ou acessória a coleta, intermediação ou aplicação de recursos financeiros próprios ou de terceiros.

As operações de crédito rural podem ser de custeio, comercialização ou investimento, sendo que:

a) no caso do custeio, estão abrangidas as despesas normais dos ciclos produtivos. Envolve o preparo da terra, o cultivo, o beneficiamento primário da produção, o armazenamento, a colheita, o transporte, a compra de insumos (de sementes, mudas, medicamentos, sêmen, fertilizantes, agrotóxicos), de máquinas, o pagamento de mão de obra rural, de tratores e veículos de transporte da produção, de animais;

b) o crédito de comercialização destina-se a cobrir despesas próprias da fase posterior à coleta da produção (abrangendo o transporte, o carregamento, o seguro, a preservação e prevenção contra pragas e intempéries, os impostos, o armazenamento e colocação em silos) ou a converter em espécie os títulos oriundos de sua venda ou entrega pelos produtores ou suas cooperativas;

c) o crédito de investimento destina-se a aplicações em bens ou serviços cujo desfrute se estenda por vários períodos de produção: Formação de capital fixo necessário a investimentos em momentos de necessidades básicas, como a formação de pastagens, o florestamento, o reflorestamento, as construções de prédios rurais, as reformas de benfeitorias, a eletrificação rural, as instalações e construção de galpões, as obras de irrigação.

Conforme a Lei 4.829/1965, compete ao Conselho Monetário Nacional disciplinar o crédito rural, definir os termos, prazos, juros e demais condições das operações, e cabe ao Banco Central o papel de órgão de controle do sistema nacional do crédito rural.

As operações de crédito rural devem subordinar-se aos seguintes preceitos:

- a) adequação, suficiência e oportunidade do crédito;
- b) incremento da produtividade e da produção agrícola, tendo em vista a melhoria da rentabilidade da exploração financiada;
- c) segurança razoável baseada, principalmente, no planejamento da operação;
- d) melhoramento das práticas rurais e melhoria das condições de vida e de trabalho na unidade rural beneficiada;

e) liberação do crédito em função das necessidades do plano e fixação de prazo para o reembolso em sincronia com os ciclos de produção e a comercialização normal dos bens produzidos.

Na operacionalização do crédito rural, exige-se:

- a) apresentação de orçamento, plano ou projeto, exceto em operações de desconto de nota promissória rural ou de duplicata rural;
- b) observância de cronograma de utilização e de reembolso;
- c) fiscalização dos empreendimentos e das garantias pelo financiador;
- d) fiscalização do financiador pelo Banco Central.

Também é necessária a apresentação de garantias para a obtenção do financiamento, que serão livremente pactuadas entre o financiado e o financiador, podendo ser penhor agrícola, penhor pecuário, penhor cedular, alienação fiduciária, hipoteca comum ou cedular, aval ou fiança, seguro rural, warrants, e outras que o Conselho Monetário Nacional admitir.

Cabe ao produtor decidir a necessidade de assistência técnica para elaboração de projeto e orientação, salvo quando considerados indispensáveis pelo financiador ou quando exigidos em operações com recursos oficiais.

O crédito rural está sujeito a despesas de remuneração financeira, imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro e sobre operações relativas a títulos e valores mobiliários (IOF), custo de prestação de serviços de assistência técnica, adicional do Programa de Garantia da Atividade Agropecuária (Proagro), sanções pecuniárias e prêmio do seguro rural, não sendo possível a exigência de nenhuma outra despesa ao produtor, exceto o valor exato dos gastos efetuados à sua conta pela instituição financeira ou decorrentes de expressas disposições legais.

Os recursos do crédito rural classificam-se em controlados e não controlados. Para os recursos não-controlados não existe limite de financiamento, sendo as condições pactuadas livremente entre as partes. Já para os recursos controlados existem encargos específicos e limites no valor do financiamento, que variam de acordo com a finalidade, o produto, o porte do produtor e a região do País.

O crédito rural pode ser liberado de uma só vez ou em parcelas, em dinheiro ou em conta de depósito, de acordo com as necessidades do empreendimento, devendo sua utilização obedecer ao cronograma de aquisições e serviços, e pode ser pago também de uma só vez ou em parcelas, segundo os ciclos das explorações financiadas, sendo o prazo e o cronograma de reembolsos estabelecidos em função da capacidade de pagamento do tomador, de forma que os vencimentos coincidam com as épocas normais de obtenção dos rendimentos da atividade assistida.

Para a formalização do crédito rural são utilizados os seguintes títulos de crédito, previstos no Decreto-Lei nº 167/1967: cédula rural pignoratícia (garantida através de penhor), cédula rural hipotecária (garantida através de hipoteca), cédula rural pignoratícia e hipotecária (garantida através de penhor e hipoteca) e nota de crédito rural (sem garantia real). O crédito rural também pode ser formalizado por contrato, no caso de peculiaridades insuscetíveis de adequação aos títulos anteriormente elencados. A cédula rural vale entre as partes desde a emissão, mas só adquire eficácia contra terceiros depois de registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

### **1.3 A grande crise fiscal e o surgimento do sistema privado de financiamento**

Na década de 1990, o País passou por diversas crises macroeconômicas, com altas taxas de juros, inflação elevada, déficit público extremado. Nessa conjuntura, verificou-se esgotamento nos recursos públicos direcionados para o crédito rural, o alongamento das dívidas, a ruptura no relacionamento de produtores rurais com os bancos.

O Poder Legislativo foi bastante ativo naquele período, ao editar Leis, ou converter Medidas Provisórias, tratando da repactuação e do alongamento de dívidas oriundas do crédito rural e da concessão de subvenção econômica nas suas operações (equalização de taxas de juros e outros encargos e rebates nos saldos devedores).

A agricultura brasileira, em processo de expansão para o Centro-Oeste, principalmente via plantio de soja, começou a valer-se, complementarmente ao crédito rural, de contratos de troca e/ou compra a termo de produtos agropecuários, tendo como sujeitos os produtores rurais, os fornecedores de insumos, os cerealistas, as *trading companies*. Foi o surgimento do chamado “sistema privado de financiamento”.

### **1.4 A Cédula de Produto Rural**

Em 29.08.1994, para propiciar a desintermediação de recursos e reduzir as incertezas jurídicas, nas relações de crédito do produtor rural, foi editada a Lei nº 8.929, instituindo a Cédula de Produto Rural, passível de ser emitida por produtor rural e suas associações, inclusive cooperativas.

A CPR veio institucionalizar um então nascente sistema privado de financiamento agropecuário, conhecido à época como “soja-verde”, “troca”, etc. “A CPR é um título de crédito que se caracteriza como exemplo típico daquilo que na teoria geral do direito se traduz como fato tornado norma” (BARROS, 2013b, p. 15).

Nos termos da Lei 8.929/1994, a CPR é título líquido e certo, representativa de promessa de entrega de produtos rurais exigível pela quantidade e qualidade de produto nela previsto.

Por meio da Lei nº 10.200/2001, foi admitida a liquidação financeira da CPR, observadas as seguintes condições:

a) que seja explicitado, em seu corpo, os referenciais necessários à clara identificação do preço ou do índice de preços a ser utilizado no resgate do título, a instituição responsável por sua apuração ou divulgação, a praça ou o mercado de formação do preço e o nome do índice;

b) que tais indicadores de preço sejam apurados por instituições idôneas e de credibilidade junto às partes contratantes, tenham divulgação periódica, preferencialmente diária, e ampla divulgação ou facilidade de acesso, de forma a estarem facilmente disponíveis para as partes contratantes;

c) que seja caracterizada por seu nome, seguido da expressão “financeira”.

A CPR poderá ser negociada nos mercados de bolsas e de balcão, sendo considerada ativo financeiro e não havendo incidência do imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, ou relativas a títulos ou valores mobiliários, desde que registrada em sistema de registro e de liquidação financeira, administrado por entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil.

A CPR com liquidação financeira é um título líquido e certo, exigível, na data de seu vencimento, pelo resultado da multiplicação do preço, apurado segundo os critérios previstos no título, pela quantidade do produto especificado.

A CPR registrada em sistema de registro e de liquidação financeira de ativos autorizado pelo Banco Central do Brasil será cartular antes do seu registro e após a sua baixa, e escritural ou eletrônica enquanto permanecer registrada em sistema de registro e de liquidação financeira.

Passados 20 anos de sua criação, a Cédula de Produto Rural é título utilizado em boa parte das relações de compra e venda a prazo ou a termo de insumos e/ou produtos agropecuários, e já tem um robusto cabedal de decisões jurisprudenciais, alicerçado em pronunciamentos do Superior Tribunal de Justiça.

### **1.5 Os outros Títulos do Agronegócio**

Em 30.12.2004, adveio a Lei 11.076, que, entre outras disposições, instituiu os seguintes títulos de crédito executivo extrajudicial, nominativos, de livre negociação, representativos de promessa de pagamento em dinheiro:

a) Certificado de Direitos Creditórios do Agronegócio – CDCA, de emissão por cooperativas de produtores rurais e de outras pessoas jurídicas que exerçam a atividade de comercialização, beneficiamento ou industrialização de produtos e insumos agropecuários ou de máquinas e implementos agropecuários;

b) Letra de Crédito do Agronegócio – LCA, de emissão exclusiva de instituições financeiras públicas ou privadas;

c) Certificado de Recebíveis do Agronegócio – CRA, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras de direitos creditórios do agronegócio.



Nos termos do Art. 1º daquela Lei, o CDA é título de crédito representativo de promessa de entrega de produtos agropecuários, seus derivados, subprodutos e resíduos de valor econômico, depositados em conformidade com a Lei nº 9.973, de 29 de maio de 2000. Já o WA é título de crédito representativo de promessa de pagamento em dinheiro que confere direito de penhor sobre o CDA correspondente, assim como sobre o produto nele descrito. O CDA e o WA são títulos executivos extrajudiciais, emitidos simultaneamente pelo depositário, a pedido do depositante, podendo ser transmitidos unidos ou separadamente, mediante endosso.

Os três títulos são vinculados a direitos creditórios originários de negócios realizados entre produtores rurais, ou suas cooperativas, e terceiros, inclusive financiamentos ou empréstimos, relacionados com a produção, comercialização, beneficiamento ou industrialização de produtos ou insumos agropecuários ou de máquinas e implementos utilizados na atividade agropecuária.

As companhias securitizadoras de direitos creditórios do agronegócio são instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações e terão por finalidade a aquisição e securitização desses direitos e a emissão e colocação de Certificados de Recebíveis do Agronegócio no mercado financeiro e de capitais.

A securitização de direitos creditórios do agronegócio é a operação pela qual tais direitos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante Termo de Securitização de Direitos Creditórios, emitido por uma companhia securitizadora.

O CDCA, a LCA e o CRA podem ser distribuídos publicamente e negociados em Bolsas de Valores e de Mercadorias e Futuros e em mercados de balcão organizados autorizados a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários.

## 1.6 O surgimento do Direito do Agronegócio no Brasil

A necessidade de procurar outros financiadores para sua atividade, além do crédito rural, fazendo surgir novas práticas contratuais, com a posterior criação da CPR e dos outros títulos, consolidou no País um novo ramo jurídico: O Direito do Agronegócio.

Para Coelho (2013, p. 15), o Direito do Agronegócio “cuida de institutos jurídicos típicos da relação entre empresários. Não se confunde com o direito agrário, cujo objeto gira em torno dos usos da propriedade rural”.

No mesmo sentido manifesta-se Buranello (2013, p. 20, p. 42, p. 47):

[...] afastado do antigo conceito agrário e das velhas barreiras entre os setores produtivos, industrial e de serviços, hoje o agronegócio representa um complexo integrado de atividades, que vai desde a fabricação e o suprimento de insumos, a formação e produção nas unidades agropecuárias até o processamento, o acondicionamento, o armazenamento, a distribuição e o consumo dos produtos de origem agrícola ou pecuária *in natura* ou industrializados.

[...] o direito agrário, em suas origens, organizava-se principalmente pela idéia de servir à regulamentação do exercício da posse e da propriedade sobre imóveis rurais, especialmente, no sentido de preservar esse exercício de interferências externas. O direito agrário é sistemático porque forma um todo organizado de normas que regulam a organização das pessoas e dos bens envolvidos na consecução da atividade agrária, entendida, segundo a melhor doutrina, como a atividade centrada em um ciclo ou processo de exploração econômica da terra. Sendo assim, engloba as realidades relacionadas ao trabalhador rural e à forma de utilização da terra (reforma agrária, usucapião agrário e imposto territorial rural); além disso, abraça a tutela dos contratos agrários (arrendamento e parceria rural), sempre de acordo com um contexto geral da função social da propriedade.

Enfim, o direito agrário prescreve os comandos legais das relações entre o Estado e a atividade agropecuária, coberta na sua função social para a proteção do interesse público.

Os doutrinadores do Direito do Agronegócio preocupam-se em diferenciar o seu contexto daquele do Direito Agrário. Assim, Buranello (2013, p. 44), consigna:

A prevalência de critérios publicísticos do direito agrário no aspecto da intervenção estatal na atividade agrária, que coordena a propriedade rural e sua função social na estabilidade e no desenvolvimento social e econômico do homem rural, não afeta a constatação atual de um contexto econômico privado de direito agrário. As transações atuais no setor encontram profunda mudança da base teórica da produção agrícola de subsistência para o sistema econômico de mercado. Em outras palavras, nas últimas décadas, como já destacado, ocorreu uma transformação da produção artesanal camponesa em uma agricultura consumidora de insumos (*inputs*) e com elevado grau de intensidade.

Conforme Coelho (2013, p. 17), a lei “deve proteger o interesse nacional na integração do agronegócio”. Para aquele autor (2013, p. 16, p. 17, p. 18):

O agronegócio é a rede em que se encontram o produtor rural (que sabe plantar e colher soja, mas não compreende e não quer se expor aos riscos da variação de preços) e a *trading* (cuja *expertise* é o mercado internacional de *commodities* agrícolas, e os instrumentos financeiros que podem poupar os produtores rurais das oscilações dos preços). Cada um, cuidando daquilo que sabe fazer melhor, contribui para a plena eficiência da integração racional da rede de negócios.

A distribuição de riscos entre os diversos empresários que atuam na rede, estabelecida pelos contratos que celebram, deve ser preservada, para que a atividade continue crescendo e contribuindo para o desenvolvimento da economia brasileira.

Quando a lei assegurar a proteção da cadeia, acima dos interesses individuais dos empresários que a compõem, estará tutelando também os direitos dos povos de todo o mundo e das gerações futuras.

[...] quando dois empresários da rede agronegocial se desentendem, relativamente ao contrato que celebraram, o juiz não pode se ater à relação negocial isoladamente considerada. Ao contrário, deve resolver o conflito desconsiderando os interesses específicos dos contratantes e adotando a decisão que corresponda ao interesse nacional, de todos os brasileiros, qual seja, a decisão que assegure a preservação da própria cadeia integrada de negócios.

[...] cada empresário, compondo um elo da imensa cadeia econômica, deve cumprir as obrigações contratadas para que não se comprometa a existência e a consistência da própria rede.

Claramente os doutrinadores do direito do agronegócio buscam afastar do “sistema privado de financiamento do agronegócio” a possibilidade de contaminação pelos conceitos de vulnerabilidade do produtor rural estabelecidos na legislação do crédito rural.

Neste Trabalho, será dada ênfase aos aspectos de Direito Empresarial que, entendemos, devem prevalecer sobre os conceitos bastante protetores e intervencionistas do Direito Agrário.

De fato, os princípios da função social dos contratos e da função social da empresa por si são bastante abrangentes para impedir uma situação por demais draconiana para um produtor empresarial, que já tem condições de aferir o risco das suas decisões e dos seus empreendimentos. Isso deve valer inclusive para o crédito rural.

Claro que os pequenos produtores, com baixo nível tecnológico ou gerencial, deverão continuar a ser assistidos pelo Estado, por meio de garantia de preço e compra, crédito subsidiado orientado como o Programa de Fortalecimento da Agricultura Familiar – Pronaf, assistência técnica, mas com o objetivo de propiciar a sua evolução, para que, inclusive, possam tornar-se gestores e empresários.

## **2 A NECESSIDADE DE APRIMORAMENTO DO SISTEMA PRIVADO DE FINANCIAMENTO DO AGRONEGÓCIO**

### **2.1 As peculiaridades do setor produtivo rural**

O principal elo da cadeia produtiva rural é o produtor, agente e paciente em diversas relações jurídicas: na compra de insumos, contratação de crédito ou seguro, venda da sua produção, etc.

A atividade é a mais sensível com relação a clima, sendo uma “indústria a céu aberto”. Também não tem infraestrutura de armazenagem e logística para reter a produção a espera de melhores condições de mercado, e o produto o é perecível.

E a produção de alimentos ocorre em tempos diferentes por todo o mundo, ou seja, nem sempre reter um estoque é garantia de obtenção de melhores preços, pelo contrário, pode ser de maiores prejuízos.

A atividade rural apresenta um calendário operacional próprio, que compreende, até a obtenção da receita pela venda da produção, diversos procedimentos, ao longo de um período de tempo de duração maior do que se observa em outras atividades econômicas. É uma “locomotiva”: após o plantio, mesmo se o cenário tornar-se ruim, só resta ao produtor cuidar da lavoura e esperar.

Essas tarefas implicam no dispêndio antecipado de recursos expressivos, se comparados com a receita total a ser obtida, sendo que nem sempre o produtor dispõe de sobras financeiras do período anterior, seja porque elas não ocorreram, seja porque foram utilizadas para reduzir o endividamento, seja em função da imobilização do capital em terras ou estoques.

É por conta disso que é prática usual, em todos os países em que há agricultura empresarial, que o produtor obtenha, para o plantio, além da assistência oficial, recursos de terceiros, para pagamento em prazo de safra. Esses terceiros podem ser uma cooperativa, uma agroindústria, um vendedor de insumos, um exportador, um investidor.

Enfatiza Abrão (2006, p. 29) que “percebe-se, nitidamente, que os títulos rurais, ou caipiras, como vêm sendo tratados, representam uma mudança sistemática de mentalidade, com o ingresso do sistema financeiro, da securitização, do papel das cooperativas e, outrossim, o vetor de mercado que em vez de simples commodities selecionará o produto conforme o seu prestígio doméstico ou no cenário internacional”.

## **2.2 Os números do Sistema Privado de Financiamento**

Em 03.06.2015, a BM&FBovespa detinha LCA, CDCA e CPR nos valores de R\$ 135,6 bilhões, R\$ 1,8 bilhão e R\$ 5,3 bilhões, respectivamente.

Já a CETIP, em 05.06.2015, registrava LCA, CDCA e CRA nos valores de R\$ 45,5 bilhões, R\$ 1,4 bilhão e R\$ 2,5 bilhões, respectivamente.

### **2.3 Alguns aspectos a considerar no aprimoramento do Sistema Privado**

Apesar dos valores negociados, ainda há um grande potencial de crescimento da CPR e outros títulos e contratos do agronegócio, seja para apoiar a produção de uma safra, seja para viabilizar investimentos de longo prazo.

Destaca Abrão (2006, p. 7) que “agronegócio e títulos rurais se casam no compartilhamento de um mercado cada vez mais crescente e na eliminação dos gargalos que sempre afligem a produção do campo, notadamente escasseamento de recursos e o aspecto da influência do clima, acarretando perda das safras, fruto da prolongada estiagem”.

Diversas são as tarefas a desempenhar para que esse potencial de lastro financeiro de títulos agropecuários seja transformado em realidade, e para que um maior número de investidores, nacionais e estrangeiros, privados e institucionais, decida investir diretamente no risco do agronegócio brasileiro e, com isso, viabilizar aos produtores a redução de seu custo de captação de recursos.

Pode-se afirmar que a CPR e o CDA/WA são mecanismos para a captação de recursos diretamente pelo produtor rural, e o CDCA, a LCA e o CRA são mecanismos de captação indireta, eis que servem para os tomadores de risco do produtor rural captarem o lastro financeiro para os negócios que efetuaram com os geradores de direitos creditórios. Todos esses títulos têm tratamento tributário diferenciado, que lhes confere vantagens em relação a outros papéis financeiros.

Aproximar produtor de investidor é um antigo ideal da política agrícola. O agronegócio brasileiro, com toda a sua eficiência e pujança, também é sedutor para o mercado de capitais.

Essa aproximação não estaria ocorrendo, entre outras razões, porque os investidores desconhecem o risco do produtor (capacidade de geração de caixa, patrimônio, dívidas e demandas judiciais e fiscais, capacidade técnica e gerencial, eficiência e regularidade produtiva), não têm informações sobre o mercado do produtor, não conseguem aferir o risco jurídico envolvido. Isso leva a frustração ou encarecimento das estruturas negociais.

É comum confundir-se crédito com financiamento, empréstimo ou relação contratual. Crédito é uma relação de confiança, onde alguém se dispõe a correr o risco de outra parte, convicto de que receberá, daquela, a adequada contraprestação pactuada.

Nos dizeres de Fran Martins (2013, p. 3), “o crédito, ou seja, a confiança que uma pessoa inspira a outra de cumprir, no futuro, obrigação atualmente assumida, veio facilitar grandemente as operações comerciais, marcando um passo avantajado para o desenvolvimento das mesmas”.

O Brasil tradicionalmente apresenta-se como país que pratica taxas de juros elevadas, em comparação ao restante do Mundo, pois apresenta expressivo déficit público, concentração bancária, preferência dos investidores pela compra de títulos emitidos pelo Tesouro Nacional, inflação em patamares altos.

Essas taxas de mercado são de difícil absorção pelos produtores rurais em geral, principalmente por conta da volatilidade de sua renda, sem contar que há uma constante necessidade de investimento em novas tecnologias, reposição de equipamentos, e adequação a novas exigências regulatórias.



Uma taxa de juros é composta por elementos como o custo de captação/oportunidade do recurso, o custo operacional (despesas com a captação do recurso, a gestão do risco, a formalização do compromisso, a constituição das garantias, o controle, cobrança e recebimento da dívida), o custo fiscal, a expectativa de rentabilidade, o risco de perda.

O custo de captação/oportunidade dos recursos é claramente influenciado pelos aspectos macroeconômicos, mas é sabido que também tem embutido um custo de intermediação, de forma que muitas vezes ocorre um expressivo diferencial entre a taxa de remuneração que o poupador/investidor recebe e a taxa de juros que o tomador de crédito paga.

Assim, uma forma dos produtores rurais obterem crédito a taxas menos onerosas seria reduzir a intermediação nos recursos e aproximar poupador/investidor do produtor rural.

Outras componentes da taxa de juros que podem ter reduzida a participação no custo cobrado ao produtor rural são: custo da formalização do negócio, custo do recebimento do valor devido, custo do risco atribuído ao produtor.

## **2.4 Algumas possíveis ações institucionais**

Visando dar mais confiança ao agente financeiro ou ao investidor para correr o risco do agronegócio, poderiam ser adotadas ações como:

a) promover a padronização dos custos cartorários incidentes em contratos envolvendo relações jurídicas no agronegócio, e estabelecendo tarifas similares às praticadas no registro do crédito rural e da CPR;

b) efetuar ajustes na CPR Financeira, aproximando suas funcionalidades às praticadas com a Cédula de Crédito Bancário – CCB;

c) regulamentar a ainda pendente participação da União em fundos que tenham por finalidade garantir o risco de crédito de operações de financiamento de investimento realizadas com produtores rurais e suas cooperativas, conforme previsto no art. 8º da Lei nº 12.087, de 11 de novembro de 2009, e estender a abrangência desses fundos para outras operações de crédito rural e aos títulos e contratos do agronegócio;

d) incentivar a massificação da figura do produtor rural empresarial, com segregação contábil e patrimonial entre o empreendimento e o seu proprietário;

e) criar um registro eletrônico de gravames sobre a propriedade rural, sob regime de patrimônio de afetação, estabelecendo que não haverá prioridade de execução fora da ordem do registro;

f) criar uma Cédula Imobiliária Rural.

Este Trabalho abordará as três últimas ações acima mencionadas, sendo oportuno registrar que, no desempenho de suas atividades profissionais, o autor colaborou na redação:

a) do Projeto de Lei nº 1655/2015 (Apêndice A), do Dep. Carlos Melles, que autoriza a destinação de recursos do Fundo de Defesa da Lavoura Cafeeira para um fundo garantidor do risco de crédito e está afim com a proposição da alínea “c” acima;

b) do Projeto de Lei nº 2053/2015 (Apêndice B), do Dep. Roberto Balestra, que institui o patrimônio de afetação e a Cédula Imobiliária Rural e está afim com as proposições das alíneas “e” e “f” do parágrafo anterior.

### 3 SOBRE O PRODUTOR RURAL EMPRESARIAL

Uma primeira ação visando dar mais confiança ao investidor, para correr o risco do agronegócio, seria a massificação da figura do produtor rural empresarial, com segregação contábil e patrimonial entre o empreendimento produtivo e o seu proprietário. Isso implicaria também na observação de regras de governança e contabilidade que dessem maior visibilidade das suas eficiências e vulnerabilidades.

Rocha (2011, p. 12, 13), em estudo sobre a CPR, faz menção “ao mito jurídico de que o produtor rural não pode ser considerado empresário”, para enfatizar que “o produtor rural terá o intuito de produzir para vender, obtendo ganho, com o pensamento empresarial a orientá-lo”.

Citado por Rocha (2011, p. 15), O Prof. Wille Duarte Costa consigna que:

O que não se pode negar é que nos acostumamos a uma afirmação, desde os tempos dos bancos escolares, de que a atividade agrícola está excluída do Direito Comercial.

Sendo atividade econômica, dirigida para a economia do mercado, a comercialidade da empresa rural desponta, a ela se aplicando as regras do direito comercial, pouco importando tratar-se de pessoa física ou jurídica seu titular. Em verdade, não pode ser de outra forma o entendimento, já que sua estrutura pouco ou nada difere das demais empresas, sendo certo que todos os demais elementos são a ela atribuídos.

Também citada por Rocha (2011, p. 19), Rachel Sztajn explica que:

Atividades agrícolas ou rurais, aqui englobadas tanto a plantação e/ou extração agrícola, quanto a criação de animais, tradicionalmente são consideradas não mercantis em função da estreita ligação com a propriedade imobiliária. Essa concepção vem sendo posta em cheque por várias razões. De um lado a importância da propriedade imobiliária rural como representação de riqueza se esmaece diante da exploração econômica das áreas rurais em que a produtividade tem grande importância (a função social da sociedade aparece, nesse aspecto, como elemento fundante de ordens de desapropriação); de outro lado, a crescente integração de procedimentos de transformação da produção agrícola às unidades rurais, a fim de agregar valor aos produtos, com reflexos na organização econômica da atividade, torna mais tênue a distinção entre produtor rural e empresário.

Atualmente não existe uma figura específica de produtor rural empresarial. O Código Civil, em seu art. 971, prevê que o empresário, cuja atividade rural constitua sua principal profissão, pode requerer inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, ficando equiparado ao empresário sujeito a registro. E, no art. 984, prevê que a sociedade que tenha por objeto o exercício de atividade própria de empresário rural pode requerer inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, ficando também equiparada à sociedade empresária.

O inciso I do Art. 11 da Lei 4.829/1965, que institucionalizou o crédito rural, define como “Corrente” o crédito rural para produtores rurais de capacidade técnica e substância econômica reconhecidas. Já o inciso II estabelece que “Orientado” é a forma de crédito tecnificado, com assistência técnica prestada pelo financiador, diretamente ou através de entidade especializada em extensão rural, com o objetivo de elevar os níveis de produtividade e melhorar o padrão de vida do produtor e sua família.

O Art. 15 do Decreto 58.380/1966, foi mais incisivo em diferenciar, na prática, produtor com e sem perfil empresarial:

Art 15. Constituem modalidades de crédito rural.

I - Corrente - o concedido pela entidades financeiras, observadas as normas usuais, compreendendo:

a) sustentação, aquele que se destina a proporcionar suporte financeiro às atividades rurais desenvolvidas por produtores, considerados meramente como elementos integrantes da produção **capazes de assumir os riscos do empreendimento financiado;**

b) planificado, aquele que se aplica a projetos específicos, em que o interessado satisfaça, reconhecidamente, nos requisitos de capacidade técnica e substância econômica, além de a exploração projetada objetivar a melhoria dos rendimentos e da produtividade.

II - Educativo, o que se caracteriza pela conjugação da assistência financeira à técnica-educacional, prestada diretamente pelo financiador ou através de entidade especializada, classificando-se como:

- a) orientado, o que visa à melhoria dos níveis de produtividade e rentabilidade da empresa rural assistida, subordinado a plano tècnicamente elaborado;
- b) dirigido, o que se destina à melhoria dos níveis de produtividade de determinada exploração rural ou à sua introdução ou difusão em regiões que lhe são ecológicamente favoráveis;
- c) supervisionado, o que se destina aos pequenos produtores, com o objetivo de desenvolver plano integrado que contemple as necessidades de emprêsa rural e do lar do agricultor, visando a integrá-lo à vida econômico-produtiva do País e elevar o nível sócio-econômico deste e de sua família. (grifo nosso).

Ao tempo da edição da Lei do Crédito Rural, e do seu regulamento, não havia nem o conceito nem a prática do agronegócio no Brasil. O País era importador de alimentos, a produção estava nas regiões Sul e Sudeste, e tinha o valor concentrado em café e cana-de-açúcar.

Para modernizar o suporte institucional às práticas comerciais observadas no pujante agronegócio brasileiro, poderia ser construído um conceito de “produtor rural capaz de assumir os riscos da atividade”.

Dessa forma, a legislação poderia prever que os pequenos e médios produtores, estabelecidos como pessoa física, teriam acesso ao crédito rural como hoje se apresenta (com subsídios, formato rígido, grande controle burocrático), apenas na modalidade “orientada”. O crédito rural “corrente”, menos burocrático, ficaria para os médios e grandes produtores, preferencialmente configurados como pessoa jurídica. E somente produtores pessoa jurídica teriam capacidade para emitir os títulos do agronegócio, operar no mercado de capitais e pactuar a venda a termo de sua produção.

Seria conveniente estabelecer uma compulsoriedade de constituição de empresas rurais, por Lei ou Medida Provisória nos seguintes termos:

Art. X. A partir de 01.01.2017, o grande produtor rural, assim caracterizado conforme classificação estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional, somente poderá ser beneficiário de novas operações de crédito rural se constituído como pessoa jurídica.

Parágrafo único – O Conselho Monetário Nacional estabelecerá melhores condições no crédito rural para os médios produtores rurais constituídos como pessoas jurídicas, em relação aos constituídos como pessoa física.

Art. XX A partir de 01.01.2017, somente se constituído como pessoa jurídica poderá o produtor rural:

I - ser emitente de Cédula de Produto Rural ou outro título negociável em mercado de bolsa ou balcão regulado pelo Conselho Monetário Nacional, Banco Central do Brasil ou Comissão de Valores Mobiliários;

II – ser beneficiário de operações de Adiantamento sobre Contrato de Câmbio ou Contrato de Exportação.

O autor deste trabalho elaborou, com base na Lei que criou a Empresa Individual de Responsabilidade Limitada – Eireli, uma minuta de proposição legislativa de criação da Empresa Produtora Rural, conforme abaixo:

Art. X A empresa produtora rural será constituída por uma ou mais pessoas físicas, e terá renda bruta anual, proveniente da venda dos produtos oriundos de todas as atividades agropecuárias exploradas, entre 500 (quinhentas) e 20.000 (vinte mil) vezes o maior salário-mínimo vigente no País.

§ 1º A atividade fim da empresa produtora rural é a comercialização ou circulação de bens agrícolas, pecuários, de reflorestamento ou pesca, bem como seus subprodutos e resíduos de valor econômico, produzidos ou extraídos em área rural sob seu domínio.

§ 2º O capital social, devidamente integralizado, não será inferior a 500 (quinhentas) vezes o maior salário-mínimo vigente no País.

§ 3º Quando constituída por uma única pessoa titular da totalidade do capital social, a empresa produtora rural será regulada, no que couber, pelas disposições aplicáveis à empresa individual de responsabilidade limitada.

§ 4º Quando constituída por mais de uma pessoa, a empresa produtora rural será regulada, no que couber, pelas disposições aplicáveis à sociedade limitada.

§ 5º O produtor rural pessoa física e a empresa produtora rural gozarão do mesmo tratamento jurídico, inclusive no que se refere a tributos e contribuições e ao crédito rural.

Referida minuta foi apresentada ao Instituto Pensar Agro, cuja direção resolveu defendê-la junto a um membro da Frente Parlamentar da Agricultura. Essas tratativas estão ainda em curso.

Em função da maior transparência de renda e patrimônio, que será proporcionada, surgirão resistências, não explícitas, à medida. Isso, por si só, não seria razão impeditiva para a implementação da proposta, mas historicamente surgem rumores de que a atividade rural estaria sendo utilizada, em alguns casos, para ocultar aquisição e vendas de bens e valores provenientes de outras atividades, lícitas ou não.

A par de entendermos não ser esse tema argumento passível de ser legal e eticamente acatado, destacamos o crescente e cada vez mais eficiente controle estatal sobre a movimentação de recursos e a lavagem de dinheiro, independente de uma pessoa ser física ou jurídica, rural ou urbana, ou seja, não será por estar constituído como pessoa física que um sonegador de tributos ou um malversador de recursos escapará às suas responsabilidades.

E, como é natural em mudanças estruturais, a proposta deverá ser objeto de resistência e questionamentos, como, por exemplo, maior custo e complexidade tributária, envolvendo contribuição previdenciária, PIS/PASEP e COFINS, imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido. Quanto a isso, caberá ao Poder Executivo, na negociação e na regulamentação da matéria, assegurar que não haja aumento da carga tributária, na migração da condição de pessoa física para a de pessoa jurídica. Destaque-se que nossa minuta propositiva da Empresa Produtora Rural prevê que mesmo tratamento jurídico para a empresa e para o produtor rural pessoa física.

O maior enfrentamento político à proposta decorrerá da preocupação de enfraquecimento financeiro, por parte das entidades sindicais representativas dos produtores, face à mudança da base de cálculo da contribuição sindical rural, haja visto que é cobrada com base no Valor da Terra Nua Tributável, no caso das pessoas físicas, sendo que para as pessoas jurídicas a base de cálculo é a Parcela do Capital Social atribuído ao imóvel e declarado na junta comercial.

Com relação à contribuição sindical rural, bastaria estabelecer em dispositivo legal que a base de cálculo será sempre o Valor da Terra Nua Tributável. E serve aqui também o já feito comentário de que nossa minuta propositiva da Empresa Produtora Rural prevê que se dê o mesmo tratamento jurídico para a empresa e para o produtor rural pessoa física, inclusive quanto a tributos e contribuições.

Destacamos os pontos favoráveis à medida:

- a) maior capacidade de tomar crédito por parte do produtor rural, por conta da visibilidade patrimonial/financeira;
- b) melhor gestão financeira, pela segregação contábil das despesas/receitas do empreendimento e do empreendedor;
- c) melhor encaminhamento para a sucessão familiar, sem fragmentação da propriedade rural;
- d) acesso ao instituto da recuperação judicial.



## 4 SOBRE A CENTRAL DE GRAVAMES SOBRE A PROPRIEDADE RURAL

### 4.1 A aquisição e o registro de propriedade de imóveis no Brasil

Nos dizeres de Maria Helena Diniz (2009, p. 1), “a propriedade, por estar na base da estrutura social capitalista, configura-se, nesse sistema de apropriação de riquezas em que vivemos e em relação à estrutura política do País, como a espinha dorsal do direito real”.

Como regra geral, o registro do contrato de compra junto ao Cartório de Registro de Imóveis é que transfere a propriedade do imóvel.

O art. 172 da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei dos Registros Públicos, dispõe:

No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, inter vivos ou mortis causa, quer para a sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para sua disponibilidade.

Conforme Mello (2011, p.185):

Todos os imóveis privados têm um número de registro chamado matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis. Tudo o que acontece ao imóvel deve ser registrado sob a matrícula pertinente para que seja válido e efetivo em relação a terceiros. Como consequência, toda hipoteca, ônus ou outra restrição ao direito de propriedade devem ser registrados nos termos da matrícula do imóvel.

O registro é o próprio elemento constitutivo do direito real. Depois de registrado, o ato tem eficácia *erga omnes*. A publicidade impede que terceiros possam alegar desconhecer a transferência ou o ônus sobre o imóvel.

Registros públicos são instituições legais, de caráter público, que anotam e publicam atos ou fatos, notificando a coletividade sobre aqueles que são de interesse geral. São meios de prova e meios de conservação de documentos.

Enfatiza Folle (2019, p. 23), que “a publicidade que o Registro confere aos atos nele inseridos tem o condão de protegê-los e assegurá-los, tanto na esfera do interesse social, como na do interesse privado”.

O Direito Registral ou Notarial observa princípios específicos, sendo de se destacar para os fins deste Trabalho o Princípio da Unitariedade da Matrícula (cada matrícula envolve um único imóvel e cada imóvel envolve uma única matrícula); o Princípio da Fé Pública (atribui força probante ao registro); e o Princípio da Prioridade (significa que, no universo dos direitos reais sobre determinado imóvel, os direitos serão classificados através da ordem cronológica de seu registro).

Na constituição de crédito em favor do proprietário de um imóvel rural, é bastante frequente o seu oferecimento em garantia hipotecária. “A hipoteca é o direito real de garantia em virtude do qual um bem imóvel, que continua em poder do devedor, assegura ao credor, precipuamente, o pagamento de uma dívida” (GOMES, 2012, p. 381). A hipoteca somente existe, como direito real, a partir do seu registro.

Constituída a hipoteca, e até a sua extinção, o devedor sofre restrições no seu direito em relação ao bem gravado, pois lhe é vedado praticar atos que, de qualquer modo, sejam capazes de desvalorizar, deteriorar ou destruir o bem hipotecado. Da mesma forma, não pode alterar a sua substância, se esta modificação causar a diminuição do valor da coisa dada em garantia.

Vencida a dívida, o credor hipotecário pode vender judicialmente o imóvel hipotecado e satisfazer seu crédito com preferência sobre outros credores, exceto as custas judiciais para a execução da dívida e, independente de quando constituídas, obrigações salariais e impostos e taxas devidos à Fazenda Pública.

#### **4.2 Sobre a constituição de uma Central de Gravames**

Outra ação que poderia contribuir para que o produtor rural tivesse seu risco melhor aferido por investidores seria a constituição de uma Central de Gravames.

O instituto seria criado por meio de Projeto de Lei ou edição de Medida Provisória, nos seguintes termos:

Art. 1º. A critério do produtor rural proprietário, pessoa física ou jurídica, o imóvel rural poderá ser submetido ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões manter-se-ão apartados do patrimônio do proprietário e constituirão patrimônio de afetação, destinado à emissão de Cédulas Imobiliárias Rurais - CRI, nos termos desta Lei.

§ 1º. Estarão abrangidos pelo patrimônio de afetação o terreno e as construções, maquinismos, instalações e benfeitorias nele fixados.

§ 2º. O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do proprietário ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos, e só responde por dívidas e obrigações registradas em central de registros prevista nesta Lei.

§ 3º. Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser transmitidos ou vinculados a obrigações mediante emissão de Cédula Imobiliária Rural - CIR ou registro de dívidas e obrigações na central de registros citada nesta Lei.

§ 4º. Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do proprietário somente atingem os patrimônios de afetação constituídos se registrados na central de registros referida nesta Lei.

§ 5º. O proprietário responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação.

§ 6º. As dívidas, obrigações e efeitos referidos nos parágrafos anteriores não terão preferência sobre as CIR emitidas anteriormente ao seu registro.

Art. 2º. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo proprietário, conforme previsto nos Art. 5º a 12.

Art. 3º. Incumbe ao proprietário promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais.

Parágrafo único. O proprietário manterá em dia o pagamento dos tributos e encargos fiscais, previdenciários e trabalhistas de sua responsabilidade, inclusive a remuneração dos trabalhadores rurais.

Art. 4º. O patrimônio de afetação extinguir-se-á:

I – mediante execução da Cédula Imobiliária Rural - CIR.

II – por requerimento do proprietário, após o vencimento e cumprimento de todas as CIR emitidos e regularização das dívidas, obrigações e efeitos referidos no Art. 1º.

Art. 5º. Requerida a constituição como patrimônio de afetação de imóvel rural, o oficial protocolará e autuará o requerimento e documentos a ele vinculados e verificará se o pedido se acha em termos de ser despachado.

Art. 6º. O requerimento será instruído com:

I - os documentos comprobatórios do domínio do requerente e da inexistência de ônus ou responsabilidade de qualquer espécie, até mesmo de natureza fiscal, sobre o patrimônio do requerente e o imóvel rural.

II - a prova de quaisquer atos que modifiquem ou limitem a sua propriedade.

III - o memorial de que constem os encargos do imóvel os nomes dos ocupantes, confrontantes, quaisquer interessados, e a indicação das respectivas residências.

IV - a planta do imóvel, cuja escala poderá variar entre os limites: 1:500m (1/500) e 1:5.000m (1/5.000).

§ 1º. O levantamento da planta obedecerá às seguintes regras:

a) empregar-se-ão goniômetros ou outros instrumentos de maior precisão.

b) a planta será orientada segundo o mediano do lugar, determinada a declinação magnética.

c) fixação dos pontos de referência necessários a verificações ulteriores e de marcos especiais, ligados a pontos certos e estáveis nas sedes das propriedades, de maneira que a planta possa incorporar-se à carta geral cadastral.

§ 2º. Às plantas serão anexadas o memorial e as cadernetas das operações de campo, autenticadas pelo agrimensor.

Art. 7º. Se o oficial considerar irregular o pedido ou a documentação, poderá conceder o prazo de trinta (30) dias para que o interessado os regularize. Se o requerente não estiver de acordo com a exigência do oficial, este suscitará dúvida.

Art. 8º. O imóvel sujeito a hipoteca ou ônus real não será admitido a registro de patrimônio de afetação.

Art. 9º. Se o oficial considerar em termos o requerimento, adequadamente e constituída prova completa do domínio, mandará expedir edital que será afixado no próprio Cartório e publicado, à custa do requerente, uma vez no órgão oficial do Estado, marcando prazo não menor de um (1) mês, nem maior de dois (2) meses para que se ofereça oposição.

Art. 10. O oficial, de ofício, e à custa do requerente, notificará os confrontantes do imóvel rural sobre o requerimento.

Art. 11. Feita a publicação do edital, a pessoa que se julgar com direito sobre o imóvel, no todo ou em parte, poderá contestar o pedido no prazo ali estabelecido.

§ 1º. A contestação mencionará o nome e a residência do contestante, fará a descrição exata do imóvel e indicará os direitos reclamados e os títulos em que se fundarem.

§ 2º. A apresentação de contestação implicará em devolução do requerimento.

§ 3º. Se não houver contestação, o oficial averbará a constituição do imóvel rural como patrimônio de afetação, para os efeitos previstos nesta Lei.

§ 4º. Constituído o imóvel rural como patrimônio de afetação, o cartório efetuará seu registro na central de registros prevista nesta Lei, à custa do proprietário.

Art. 12. Pratica crime de estelionato aquele que fizer declarações falsas ou inexatas acerca de imóveis rurais a serem constituídos como patrimônio de afetação, inclusive quanto a estarem eles sujeitos ou não a outros ônus ou responsabilidade de qualquer espécie, até mesmo de natureza fiscal, bem como a pacificidade de sua posse.

Art. 13. Para ter eficácia executiva sobre o patrimônio de afetação, as dívidas, obrigações e efeitos referidos no Art. 1º deverão ser registrados na central de registros referida nesta Lei.

§ 1º. A confirmação do registro pela central de registro constitui título executivo, judicial ou extrajudicial conforme a natureza da respectiva dívida, obrigação ou efeito.

§ 2º. As CIR e as dívidas, obrigações e efeitos registradas anteriormente terão preferência na execução.

Art. 14. Para efeito de registro em cartório, a cobrança de emolumentos e custas da constituição do patrimônio de afetação e da CIR será regida de acordo com as normas aplicáveis à Cédula de Crédito Rural.

Parágrafo Único. Constitui cobrança excessiva de emolumentos aquela cujo valor for superior ao custo médio de execução dos serviços, considerando o tempo e o custo dos servidores estimado pelo Poder Público com base nos trabalhos desempenhados no exercício anterior, acrescidos dos tributos incidentes e de até 30%, a título de remuneração, provisão e recuperação de investimentos realizados.

Conforme previsto na minuta, o produtor interessado em incluir propriedade na Central de Gravames terá que constituir, em cartório de imóveis, a área como patrimônio de afetação, apartado do patrimônio do proprietário.

Farão parte do patrimônio de afetação o terreno, as construções, maquinismos, instalações e benfeitorias nele fixados.

O patrimônio de afetação não se comunicará com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do proprietário ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos, e só responderá por dívidas e obrigações registradas na Central de Gravames. Isso incluiria os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do proprietário.

A confirmação do vencimento pela Central constituirá título executivo, judicial ou extrajudicial conforme a natureza da respectiva dívida, obrigação ou efeito, observado que as CIR e as dívidas, obrigações e efeitos registradas anteriormente terão preferência na execução.

O processo de registro do patrimônio de afetação será extrajudicial, sendo conduzido pelo oficial do cartório.

Para evitar controvérsias, o imóvel sujeito a hipoteca ou ônus real não será admitido a registro. Constituído o imóvel rural como patrimônio de afetação, o cartório efetuará seu registro na Central, à custa do proprietário.

O uso do patrimônio de afetação dar-se-á mediante emissão de Cédulas Imobiliárias Rurais – CIR (que será abordada mais à frente), as quais seriam caucionadas em garantia de dívida, ou propiciariam a captação de recursos a crédito, ou mesmo a venda da área rural.

O patrimônio de afetação extinguir-se-á mediante execução da CIR ou por requerimento do proprietário, após o vencimento e cumprimento de todos os CIR.

O proprietário responderá pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação, cabendo a ele promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais, bem como mantendo em dia o pagamento dos tributos e encargos fiscais, previdenciários e trabalhistas de sua responsabilidade.

Por meio da Central de Gravames, será possível a quantificação e a qualificação dos ônus e dívidas de responsabilidade do produtor captador de recursos, bem como proteger as garantias oferecidas de outros gravames desconhecidos ou não ainda constituídos quando da emissão do título, bem como possibilitar rápida e certa execução das dívidas.

Todos os compromissos em ser do produtor rural, com projeção no imóvel rural, serão passíveis de visualização por credores efetivos ou potenciais. E as execuções fiscais e de outras responsabilidades terão que se submeter à ordem de registro dos demais compromissos.

Essa medida também contribuiria para a redução dos custos cartorários praticados no registro de títulos e na vinculação de garantias, na medida em que o dispositivo legal previsse tratamento diferenciado para os respectivos registros.

Em 07.10.2014, o Poder Executivo editou a Medida Provisória nº 656, posteriormente convertida na Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015. Entre outras disposições, a referida MP instituiu o princípio da concentração de dados nas matrículas dos imóveis, mantidas nos Serviços de Registro de Imóveis.

Voltada ao ambiente imobiliário, a MP convertida em lei guarda alguma sintonia com as proposições deste Trabalho, conforme sua Exposição de Motivos:

Atualmente, a operação de compra e venda de um imóvel é cercada de assimetria de informação. De um lado, o vendedor tem informações mais precisas sobre sua própria situação jurídica e financeira e sobre a situação física e jurídica do imóvel. Do outro lado, o comprador e o financiador não possuem, de pronto, essas informações, devendo buscá-las em fontes fidedignas.

Os registros cartorários constituem-se em uma das mais importantes fontes de informação sobre a condição jurídica do imóvel, do vendedor e do comprador. Lamentavelmente, no Brasil, essa informação está dispersa em diversos tipos de cartórios e por toda a extensão do País.

Por exemplo, consideremos o caso de um vendedor que morava em outro estado e lá sofria uma ação de natureza trabalhista. A informação da existência dessa ação, de maneira geral, só estará disponível no cartório judicial da comarca onde ele residia ou onde constava a sede da sua empresa.

Assim, para ter certeza da segurança jurídica da operação, o comprador deveria realizar consultas a diversos cartórios e órgãos públicos, inclusive fora da localidade onde o imóvel de interesse se localiza.

Seja pelo custo de realizar a totalidade das citadas consultas, seja pelo tempo que seria despendido para sua efetivação, ou ainda pela inexecutabilidade de tal medida, os potenciais compradores dos imóveis e mesmo as instituições financeiras que os financiam e, conseqüentemente, os utilizam como garantia ao financiamento concedido, restringem-se, na grande maioria das vezes, a realizar consultas nos órgãos que guardam uma relação geográfica mais próxima com o imóvel.

Ou seja, por desconhecimento ou economicidade, os agentes deixam de trabalhar com a totalidade das informações necessárias para aferir o risco e, conseqüentemente, o efetivo preço da transação e as consolidam com um “vácuo informacional”, que possibilita, no futuro, a contestação ou reversão da operação. A concentração dos atos na matrícula do imóvel pode ajudar na mitigação deste “vácuo informacional”.

Trata-se de procedimento que contribuirá decisivamente para aumento da segurança jurídica dos negócios, assim como para desburocratização dos procedimentos dos negócios imobiliários, em geral, e da concessão de crédito, em particular, além de redução de custos e celeridade dos negócios, pois, num único instrumento (matrícula), o interessado terá acesso a todas as informações que possam atingir o imóvel, circunstância que dispensaria a busca e o exame de um sem número de certidões e, principalmente, afastaria o potencial risco de atos de constrição oriundos de ações que tramitem em comarcas distintas da situação do imóvel e do domicílio das partes.



O artigo 54 da Lei nº 13.097/2015 também de certa forma ampara a proposta de Central de Gravames, ao estabelecer que:

Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:

I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;

II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil;

III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e

IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil.

Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

É oportuno consignar que o artigo 37, da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, estabeleceu que os serviços de registros públicos, observados prazos e condições previstas em regulamento, instituirão sistema de registro eletrônico. Isso já vem sendo feito, seja por iniciativas regionais ou nacionais das entidades representativas dos cartórios, seja por ato do Conselho Nacional da Justiça, que, instituiu, por exemplo, a Central de Informações de Registro Civil das Pessoas Naturais – CRC, organizada pela Associação Nacional dos Registradores das Pessoas Naturais – Arpen Brasil.

Também por ato do Conselho Nacional de Justiça (Provimento nº 39, de 25 de julho de 2014), foi criada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), operado pela Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP), que interliga oficiais de registro de imóveis, magistrados e demais autoridades administrativas com competência para expedir ordens de restrição de bens de todo o país, de forma a divulgar as ordens de indisponibilidade dos imóveis registrados em nome de uma pessoa física ou jurídica. Assim, os registradores podem lançar a possível restrição na matrícula do imóvel antes de realizar qualquer ato notarial ou de registro relativo ao bem.

Existe no portal Registradores de Imóveis a integração de todos os Cartórios de Registros de Imóveis para prestação do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI). Essa plataforma foi desenvolvida pela Associação dos Registradores Imobiliários do Estado de São Paulo (ARISP) e pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), já é utilizada por diversas entidades, por meio de acordos de cooperação, e está em processo de reconhecimento nacional pelo CNJ.

Assim, nada obsta que algo similar ao CRC ou ao CNIB, provavelmente dentro do SREI, seja desenvolvido para o registro dos imóveis rurais no regime de patrimônio de afetação e para o registro e emissão das CIR, em concorrência ou em colaboração com entidades como a Cetip e a BM&FBovespa.

## 5 SOBRE A CÉDULA IMOBILIÁRIA RURAL

O uso do patrimônio de afetação dar-se-á mediante emissão de Cédulas Imobiliárias Rurais, conforme texto de Lei ou Medida Provisória abaixo apresentado:

Art. 15. Fica instituída a Cédula Imobiliária Rural (CIR), representativa de autorização irretratável do registro de transferência da propriedade de área contida em imóvel rural constituída como patrimônio de afetação, nos termos desta Lei.

Parágrafo único. Desde que não extrapolem a área total e o polígono do imóvel rural, nem tenham sobreposição entre si, poderão ser emitidas CIR para frações do imóvel rural.

Art. 16. Tem legitimação para emitir CIR o proprietário de imóvel rural constituído como patrimônio de afetação, nos termos desta Lei.

Art. 17. A CIR conterá os seguintes requisitos, lançados em seu contexto:

I - denominação "Cédula Imobiliária Rural".

II - data do vencimento.

III - nome do beneficiário e cláusula à ordem.

IV – matrícula e dados de georeferenciamento identificadores da área rural.

V – autorização pura, simples e irretratável para que o oficial de cartório lavre a escritura de transferência da área rural ao beneficiário final do título.

VI - data e lugar da emissão.

VII - assinatura do emitente.

§ 1º. Sem caráter de requisito essencial, a CIR poderá conter outras cláusulas lançadas em seu contexto, desde que previstas no regulamento do sistema de registro citado no Art. 18.

§ 2º. A descrição do imóvel rural será feita de modo simplificado e este será identificado pelos números de registro ou matrícula no registro oficial competente, dispensada a indicação das respectivas confrontações.

Art. 18. A CIR será emitida escrituralmente, por meio de sistema de registro e de liquidação financeira, administrado por entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil.

Art. 19. A CIR é título líquido e certo, exigível a partir do seu vencimento.

Parágrafo único. Para cobrança da CIR, cabe a ação de execução para entrega de coisa certa.

Art. 20. Fica permitida a liquidação financeira da CIR de que trata esta Lei, desde que observadas as seguintes condições:

I - que sejam explicitados, em seu corpo, os referenciais necessários à clara identificação do valor a ser utilizado no resgate do título.

II – que seja previamente definido se a opção pela liquidação financeira será pré-estabelecida na emissão ou se poderá ser por opção do emitente ou do portador do título, nos termos do regulamento da central de registros vigente na data da emissão.

§ 1º. A CIR com liquidação financeira é um título líquido e certo, exigível, na data de seu vencimento, pelo valor estabelecido.

§ 2º. Para cobrança da CIR com liquidação financeira, cabe ação de execução por quantia certa.

Art. 21. Além de responder pela evicção, não pode o emitente da CIR invocar em seu benefício o caso fortuito ou de força maior.

Art. 22. A liquidação da cédula antes da data prevista depende da anuência do beneficiário.

Art. 23. A CIR poderá ser considerada vencida na hipótese do emitente cair em insolvência ou falir, ou deixar de administrar adequadamente o imóvel rural.

Art. 24. Aplicam-se à CIR, no que forem cabíveis, as normas de direito cambial, com as seguintes modificações:

I - os endossos devem ser completos e eletrônicos.

II - os endossantes respondem somente pela existência da obrigação.

Art. 25. A CIR será negociada somente nos mercados de bolsas e de balcão, obrigatoriamente mediante registro em sistema de registro e de liquidação financeira, administrado por entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil.

§ 1º. Nas ocorrências da negociação referida neste artigo, a CIR será considerada ativo financeiro e não haverá incidência do imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, ou relativos a títulos ou valores mobiliários.

§ 2º. A entidade registradora é responsável pela manutenção do registro da cadeia de negócios ocorridos.

Art. 26. A CIR poderá contar com garantia de terceiro, podendo este inclusive ser instituição financeira ou seguradora.

Art. 27. Até o vencimento da CIR, o emitente usará, a suas expensas e risco, o imóvel rural segundo sua destinação, sendo obrigado a empregar na sua guarda a diligência exigida por sua natureza.

Art. 28. Vencida a CIR, e não liquidada, o beneficiário final exercerá o direito ao registro da transferência da área rural, podendo exigir o ressarcimento dos custos pertinentes ao emitente.

§ 1º. Quando a área rural objeto da CIR estiver contida num imóvel rural de maior área, o oficial de cartório, de ofício e à custa do adquirente, efetuará o desdobramento e estabelecimento da matrícula própria.

§ 2º. Quando a forma de liquidação pactuada for a financeira, o beneficiário final fica obrigado a, com diligência, vender o imóvel a terceiro, a aplicar o preço no pagamento de seu crédito e das despesas de transferência e guarda, e a entregar o saldo, se houver, ao emitente.

§ 3º. Quando, vendida a coisa, o produto não bastar para o resgate da CIR e recuperação das despesas de transferência e guarda, continuará o emitente obrigado pelo restante.

A Cédula Imobiliária Rural - CIR será representativa de autorização irretratável do registro de transferência da propriedade de área rural contida no imóvel rural constituído como patrimônio de afetação.

A CIR será escritural e poderá ser eletronicamente caucionada em garantia de dívida (em alternativa à hipoteca), ou propiciar a captação de recursos a crédito, ou mesmo a venda da área rural.

Desde que não extrapolem a área total e o polígono do imóvel rural, nem tenham sobreposição entre si, poderão ser emitidas CIR para frações do imóvel rural, sem necessidade de averbação cartorária.

A CIR, para propiciar redução de custos cartorários, e poder circular no mercado financeiro e de capitais, será emitida, registrada e custodiada eletronicamente em central de registros similar à BM&FBovespa e à Cetip, sendo que a entidade registradora será responsável pela manutenção do registro da cadeia de negócios ocorridos.

A proposta é de existência exclusivamente escritural para a CIR, prática menos onerosa e com menores riscos de extravio e fraude, bastante utilizada no mercado de capitais.

Com relação à possibilidade de execução de títulos de natureza escritural, compilamos a análise de Fernandes (2014, p. 133, p. 134):

[...] se os títulos são escriturais (eletrônicos ou virtuais), como poderão aparelhar a ação de execução?

Os títulos de crédito escriturais encontram-se registrados em sistema de registro e de liquidação financeira de ativos, no caso, a Cetip – Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos, sociedade anônima de capital aberto, autorizada a funcionar e regulada pela Comissão de Valores Mobiliários e pelo Banco Central do Brasil.

Por sua vez, a Lei nº 12.249/2010 atribuiu à certidão expedida pela Cetip a representação física dos títulos de crédito escriturais registrados eletronicamente, a qual serve para aparelhar a ação de execução. Advirta-se, contudo, que não é a certidão da Cetip que possui força executiva, mas os títulos de crédito escriturais ou eletrônicos, os quais, obviamente, deverão ser representados de forma física pela certidão de inteiro teor expedida pela entidade registradora. Embora o art. 38, § 1º, da Lei nº 12.249/2010 refira-se à executividade da letra financeira, a certidão de inteiro teor da Cetip é suficiente para executar os demais títulos de crédito escriturais ou eletrônicos por ela registrados.

Isso guarda similitude com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça (Recurso Especial nº 1.024.691/PR) ao reconhecer a duplicata virtual, representada fisicamente pelo boleto bancário. Nota-se que não é o boleto bancário que possui força executiva, mesmo porque não atende ao disposto no art. 585 do Código de Processo Civil, mas a duplicata, título de crédito regulado pela Lei nº 5.474/1968, que, sendo virtual, será representada pelo aviso de cobrança bancária no aparelhamento da ação de execução.

Os títulos de crédito escriturais, portanto, preservam as características da executividade, aparelhando a execução por meio da certidão de inteiro teor expedida pela entidade administradora do sistema de registro e de liquidação financeira de ativos autorizado pelo Banco Central do Brasil.

A CIR será título líquido e certo, exigível a partir do seu vencimento, sendo possível a pactuação de liquidação financeira.

Além de responder pela evicção, não poderá o emitente da CIR invocar em seu benefício o caso fortuito ou de força maior. E a liquidação da Cédula antes da data prevista dependerá da anuência do beneficiário.

A CIR será negociada somente nos mercados de bolsas e de balcão, obrigatoriamente mediante registro em sistema de registro e de liquidação financeira, administrado por entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil. Nessa negociação, a CIR será considerada ativo financeiro e não haverá incidência do imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, ou relativas a títulos ou valores mobiliários. Isso tornará o papel mais atraente aos investidores.

Até o vencimento da CIR, o emitente usará, a suas expensas e risco, o imóvel rural segundo sua destinação, sendo obrigado a empregar na sua guarda a diligência exigida por sua natureza.

Vencida a CIR, e não liquidada, o beneficiário final exercerá o direito ao registro da transferência da área rural, sendo que, quando a área rural objeto da CIR estiver contida num imóvel rural de maior área, o oficial de cartório, de ofício e à custa do adquirente, efetuará o desdobramento e estabelecimento da matrícula própria.

É oportuno registrar que o autor do Trabalho apresentou a proposição da Central de Gravames e da Cédula Imobiliária no Instituto Pensar Agro, quando o Deputado Federal Roberto Balestra mostrou-se interessado no desenvolvimento e apresentação da proposição.

Após trabalhos da Assessoria Técnica da Câmara dos Deputados, com a colaboração do autor, foi apresentado o Projeto de Lei nº 2053/2015 (Apêndice B), que visa dispor sobre a constituição de imóvel rural ou fração deste como patrimônio de afetação e instituir a cédula imobiliária rural.

## 6 ARGUMENTOS FAVORÁVEIS ÀS AÇÕES SUGERIDAS

Localizamos em obra de Orlando Gomes, comentários sobre a existência de certos institutos do Direito alemão que, a nosso ver, guardam similaridade funcional com os institutos do patrimônio de afetação e da Cédula Imobiliária Rural, como descritos neste trabalho, a saber:

O Direito alemão conhece figuras típicas de garantia real que não são acessórias de uma dívida. Têm existência autônoma. Falta-lhes, por outras palavras, o caráter de acessoriedade. Podem ser reunidas sob a denominação de *hipoteca substantiva* ou *abstrata*, porque se regulam pelos mesmos princípios que regem o direito real de hipoteca, ainda que, na sua configuração e efeitos, se distingam por certas particularidades. Mas, não somente pela semelhança, como também porque independem de negócio básico e por isso não têm causa, tais figuras são assim designadas por alguns escritores. Seu tipo representativo é a *dívida imobiliária*, de existência independente de qualquer crédito a que sirva de garantia, não sendo, portanto, relação acessória. Sua função econômica, assinalada pelos escritores alemães, é a *mobilização da propriedade do solo*, aplainando, para o agricultor, o caminho do crédito.

A *natureza da dívida imobiliária* se compreende melhor estabelecendo-se um paralelo com a *hipoteca*. Como esta, é um gravame sobre prédio rural, com a dívida de certa quantia, mas essa dívida não está unida a nenhum crédito pessoal, e, assim, a *dívida imobiliária*, em vez de ser mera garantia, constitui parte do valor do prédio, separado e independente do domínio. É, em síntese, uma hipoteca sem crédito básico. A possibilidade de ser criada para o fim de permitir futuras transações atesta sua superioridade sobre a hipoteca. Mas, como a hipoteca se constitui mediante acordo de vontade e inscrição, podendo incorporar-se numa *cédula*, que é transmissível por simples cessão, executando-se, por fim, pela venda judicial.

Além da *dívida imobiliária*, o Direito alemão admite, no seu sistema hipotecário, a *renda imobiliária*, que garante, não determinado capital, mas prestações periódicas. Constitui, no entanto, subespécie da *dívida imobiliária*, de uso escasso.

Wolff dá um exemplo muito elucidativo da dívida imobiliária: “O proprietário de um prédio rural, necessitado de dinheiro, em vez de tomar um empréstimo de 1.000 marcos e gravar o prédio com uma hipoteca, pode vender por 1.000 marcos uma dívida imobiliária sobre o prédio, que importe 1.000 marcos. Nesse caso, quem dá o dinheiro não é mutuante, mas adquirente a título oneroso de um direito sobre o imóvel; o proprietário não é devedor, mas pode para evitar, mediante o pagamento de 1.000 marcos, que o prédio se transforme em dinheiro por via de execução em que promova a sua venda judicial”, in Tratado de derecho civil, de Enneccerus, t. III, 2, p. 189. (GOMES, 2012, p. 357)



Enfatizou Campos (2003, p. 12), que “para um eficaz sistema de garantias é indispensável a publicidade, proporcionando-se ao credor a maior segurança possível, e ao devedor, tendo em conta a garantia oferecida, um crédito pouco oneroso e com facilidades de pagamento”.

Conforme Diniz (2009, p. 44), “a transferência do domínio de uma pessoa a outra requer um sinal exterior que a confirme aos olhos de todos, porque a propriedade é direito real oponível *erga omnes*, logo, todos deverão ter ciência das mutações de sua titulariedade”

Buscando um fundamento fático para as propostas, localizamos um artigo, no Valor Econômico, de 21 de maio de 2015, em que professor do Centro de Estudos e Finanças da Escola de Administração de Empresas de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas, tratando de medida da Junta Comercial estadual, que impôs às empresas limitadas de grande porte a necessidade de publicar demonstrações financeiras, faz assertivas passíveis de consideração neste Trabalho:

A transparência é a base para a existência de uma sociedade justa. Devemos busca-las em todas as esferas, e a financeira é certamente a principal.

É fundamental que todos possamos conhecer os fatores que afetam o ambiente em que vivemos.

Um mercado eficiente é aquele em que os preços refletem a informação, e os preços só podem refletir a informação que existe e é disseminada de forma abrangente e com baixo custo. A ausência de transparência, mesmo que das empresas limitadas, causa efeitos danosos aos mercados de ações. Ainda nos mercados financeiros, os custos de financiamentos certamente são maiores no Brasil que em países onde a transparência impera. Maiores custos de financiamento implicam em menor competitividade, tão necessária ao país, e, conseqüentemente, menor oferta de empregos (EID JÚNIOR, 2015).

Em outro artigo, ainda no Valor, porém de 27 de novembro de 2014, advogados militantes na área de direito imobiliário saúdam a edição da Medida Provisória 656/2014:

A segurança das transações imobiliárias depende do acesso a informação de qualidade sobre a situação do imóvel e de seu proprietário. Antes de fechar o negócio, o interessado precisa saber se o proprietário responde por dívidas no mercado e garantir que a alienação do imóvel não caracterize uma fraude aos credores.

Atualmente, as informações sobre as dívidas ficam dispersas em um labirinto burocrático.

[...] a concentração de informações na matrícula é uma providência de bom senso. (CASTILHO; OLIVEIRA, 2014).

Em matéria jornalística, também no Valor Econômico, de 25 de março de 2015, lideranças dos produtores de algodão informaram que precisariam captar no exterior metade de sua demanda de recursos para a nova safra, a um custo pelo menos cinco pontos percentuais abaixo do disponível no mercado interno. Segundo aqueles produtores, haveria recursos nos bancos privados, mas escassos, com juros mais altos e maior exigência de garantias.

Os três conteúdos localizados no periódico, exemplificam de forma fática o quanto um contexto mais empresarial, mais transparente, traria de benefícios para os produtores terem mais crédito.

## CONCLUSÃO

A economia brasileira depende substancialmente da produção agrícola e pecuária (23% do PIB nacional vem do agronegócio, assim como 27% dos empregos e parcela substancial do resultado da balança comercial).

O principal elo da cadeia produtiva é o produtor rural, agente e paciente em diversas relações jurídicas: na compra de insumos, contratação de financiamento ou seguro, venda da sua produção, etc. Todas envolvendo confiança e crédito com relação ao produtor, sua situação e sua capacidade produtiva.

Volume expressivo de capital, próprio ou de terceiros, é aplicado na compra de insumos e no plantio, e só será recuperado, no caso de grãos, por exemplo, 8 meses depois (se o mercado estiver bom...).

Em todos os ordenamentos jurídicos, em muitos tempos e lugares, o crédito adquiriu importância fundamental para a circulação de valores e, por consequência, realização de empreendimentos privados e públicos essenciais ao desenvolvimento da sociedade.

Para assegurar a satisfação do crédito, os legisladores criaram diversos institutos, atinentes à forma, eficácia e efeitos dos contratos, sendo de grande importância as garantias reais, que visam assegurar o cumprimento de uma obrigação através de uma coisa.

A produção agropecuária está sujeita aos riscos de qualquer atividade, mais os que lhe são próprios: clima, pragas e doenças, principalmente.

Ao tempo do Brasil importador de alimentos, de população rural e com menor instrução, de economia fechada e de um mundo protecionista, criou-se um conceito de produtor rural “hipossuficiente”, necessitado de proteção estatal e restrição à liberdade de contratar.

Isso não é mais possível no contexto do agronegócio exportador, de alta produtividade, de complexidade operacional, comercial e financeira. Há que se utilizar práticas empresariais para gerir, negociar e contratar.

Os contratos empresariais devem ser adaptados, à luz do nascente Direito do Agronegócio, considerando que há empresários dos dois lados da relação jurídica, e que, nas adversidades imprevisíveis, sempre será considerada a função social dos contratos e das empresas.

Tendo essas premissas a orientar o Trabalho, buscou-se identificar, no fundo fático, que deficiências podem ser mitigadas com ajustes legais. Optou-se por enfocar em ações voltadas ao fortalecimento da capacidade do produtor rural tomar crédito, ou seja, como aprimorar e dar mais eficiência ao ambiente negocial em que atuam produtores, cooperativas, fornecedores, *tradings*, agroindústrias, bancos e outros agentes de mercado.

São três ações propostas:

- a) massificar a figura jurídica do produtor rural empresarial;
- b) criar um registro eletrônico de gravames sobre a propriedade rural, sob regime de patrimônio de afetação;
- c) criar uma Cédula Imobiliária Rural.

Um produtor rural constituído de forma empresarial terá maior capacidade de tomar crédito, por conta da visibilidade patrimonial/financeira e da segregação contábil das despesas/receitas do empreendimento e do empreendedor. E, ainda poderá ter acesso ao instituto da recuperação judicial.

Um registro eletrônico de gravames sobre a propriedade rural, amparado pelo regime de patrimônio de afetação, possibilitará que os tomadores de riscos possam ter mais segurança para realizar negócios envolvendo as terras ou os bens nelas produzidos, ou o próprio financiamento do empreendimento, dando acesso a investidores hoje ausentes do mercado brasileiro, certamente reduzindo os custos para os produtores. Também poderá haver redução nos custos cartorários.

A Cédula Imobiliária Rural será um instrumento importante para reduzir os custos de intermediação financeira atualmente observados.

Além dos claros benefícios aos produtores rurais, com mais recursos em melhores condições de custo e prazo, um ambiente empresarial seguro no agronegócio possibilitará mais empregos, mais arrecadação de tributos, mais competitividade no comércio internacional dos produtos brasileiros, processados e *in natura*.

Esperamos que as propostas em curso, onde o autor pôde contribuir com elementos contidos neste Trabalho, tenham bom trâmite no Congresso Nacional:

a) Projetos de Lei destinando recursos do Funcafé para um fundo garantidor do risco de crédito e instituindo o patrimônio de afetação e a Cédula Imobiliária Rural.

b) proposição de criação da Empresa Produtora Rural.

## REFERÊNCIAS

- ABRÃO, Carlos Henrique. **Agronegócio e Títulos Rurais**. 1. Ed. São Paulo: IOB Thomson, 2006.
- BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Manual de Crédito Rural**. Capítulo 2, Seção 6, item 9. Disponível em: <http://www3.bcb.gov.br/mcr/>. Acesso em: 22 abr.2015, 15:57.
- BARROS, Wellington Pacheco. **Curso de Direito Agrário**. 1. Ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2013a.
- BARROS, Wellington Pacheco. **Estudos Avançados sobre a Cédula de Produto Rural – CPR**. 1. Ed. Campo Grande: Contemplan, 2013b.
- BATISTA, Fabiana. Produtores de algodão buscam saídas para captar no exterior. **Valor Econômico**, 25.03.2015. Disponível em: <http://www.valor.com.br/agro/3973750/produtores-de-algodao-buscam-saidas-para-captar-no-exterior>. Acesso em: 8 jul.2015, 14:34.
- BM&FBOVESPA. **Boletim de Títulos/Direitos Creditórios do Agronegócio**. Disponível em: <http://www.bmf.com.br/bmfbovespa/pages/boletim1/Estatisticasibalcao.asp>. Acesso em: 5 jun.2015, 22:40.
- BRASIL. *Lei nº 4.829, de 5 de novembro de 1.965*. Institucionaliza o crédito rural. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L4829.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4829.htm). Acesso em: 3 abr.2015, 14:00.
- BRASIL. *Decreto-Lei nº 167, de 14 de fevereiro de 1967*. Dispõe sobre títulos de crédito rural e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del0167.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0167.htm). Acesso em: 2 abr.2015, 14:00.
- BRASIL. *Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973*. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015original.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015original.htm). Acesso em: 30 maio.2015, 11:00.
- BRASIL. *Lei nº 8.171, de 17 de janeiro de 1991*. Dispõe sobre a política agrícola. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/CCivil\\_03/leis/L8171.htm](http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/L8171.htm). Acesso em: 3 abr.2015, 17:00.
- BRASIL. *Lei nº 8.929, de 29 de agosto de 1994*. Institui a Cédula de Produto Rural e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L8929.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8929.htm). Acesso em: 7 abr.2015, 17:30.

BRASIL. *Lei nº 10.200, de 14 de fevereiro de 2001*. Acresce e altera dispositivos da Lei nº 8.929, de 22 de agosto de 1994, que institui a Cédula de Produto Rural, e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10200.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10200.htm). Acesso em: 7 abr.2015, 18:00.

BRASIL. *Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Institui o Código Civil. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm). Acesso em: 10 maio.2015, 15:00.

BRASIL. *Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004*. Dispõe sobre o Certificado de Depósito Agropecuário – CDA, o Warrant Agropecuário – WA, o Certificado de Direitos Creditórios do Agronegócio – CDCA, a Letra de Crédito do Agronegócio – LCA e o Certificado de Recebíveis do Agronegócio – CRA, [...] e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2004/lei/L11076.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/L11076.htm). Acesso em: 7 abr.2015, 18:45.

BRASIL. *Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009*. Diversas providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm). Acesso em: 6 jun.2015, 09:20.

BRASIL. *Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015*. Diversas providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2015/Lei/L13097.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13097.htm). Acesso em: 5 jun.2015, 23:00.

BRASIL. *Decreto nº 58.380, de 11 de maio de 1966*. Aprova o regulamento da lei que institucionaliza o crédito rural. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/antigos/D58380.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/D58380.htm). Acesso em: 3 abr.2015, 14:20.

BRASIL. Ministério da Fazenda, Ministério da Justiça, Ministério do Trabalho e Emprego, Ministério do Desenvolvimento da Indústria e Comércio, Banco Central do Brasil. Exposição de Motivos EMI nº 00144/2014, de 12 de setembro de 2014. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2014/Mpv/mpv656.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2014/Mpv/mpv656.htm). Acesso em: 5 jun.2015, 23:15.

BRASIL. Conselho Nacional da Justiça. Provimento nº 39, de 25 de julho de 2014. Disponível em: [http://www.cnj.jus.br/images/stories/docs\\_corregedoria/provimentos/provimento\\_39.pdf](http://www.cnj.jus.br/images/stories/docs_corregedoria/provimentos/provimento_39.pdf). Acesso em: 6 jun.2015, 11:40.

BURANELLO, Renato M. **Manual do Direito do Agronegócio**. 1. Ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

BURANELLO, Renato M. **Sistema Privado de Financiamento do Agronegócio – Regime Jurídico**. 1. Ed. São Paulo: QuartierLatin, 2009.

CAMPOS, Maria Isabel Helbling Menéres. **Da Hipoteca: Caracterização, Constituição e Efeitos**. 1. Ed. Coimbra: Almedina, 2003.

CASTILHO, Viviane; OLIVEIRA, Luiz Ernesto. Registro único de imóveis e crédito. **Valor Econômico**, 27.11.2014. Disponível em: <http://www.valor.com.br/legislacao/3795070/registro-unico-de-imoveis-e-credito>. Acesso em: 8 jul.2015, às 15:15.

CETIP. **Boletim CETIP**. Disponível em: <http://www.cetip.com.br/BoletimCetip>, acesso em: 5 jun.2015, 22:45.

COELHO, Fábio Ulhoa. Prefácio. In: BURANELLO, Renato M. **Manual do Direito do Agronegócio**. 1. Ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registros de Imóveis**. 8. Ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

EID JÚNIOR, William. A vitória da transparência. **Valor Econômico**, 21.05.2015. Disponível em: <http://www.valor.com.br/legislacao/4059346/vitoria-da-transparencia>. Acesso em: 8 jul.2015, às 15:05.

EMERIM, Kelen Cândido. **Da Hipoteca: A importância de seu Registro**. 1. Ed. Porto Alegre: Ediplat, 2004.

FERNANDES, Jean Carlos; TOLEDO, Alejandro Melo. Desmaterialização e Imaterialidade dos Títulos de Crédito do Agronegócio e a sua Executividade. **Revista da AJURIS**, V. 41, n 135 – Setembro/2014. Porto Alegre: Associação dos Juizes do Rio Grande do Sul, 2014. Disponível em: <http://www.ajuris.org.br/OJS2/index.php/REVAJURIS/article/view/331/266>. Acesso em: 20 maio.2015, 20:05.

FOLLE, Francis Perondi. **Georreferenciamento de Imóvel Rural: Doutrina e Prática no Registro de Imóveis**. 1. Ed. São Paulo: QuartierLatin, 2010.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

MARTINS, Fran. **Títulos de Crédito**. 16. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

MELLO, Linneu de Albuquerque. Aquisição de Propriedades Rurais no Brasil. In: BURANELLO, Renato; SOUZA, André R. P.; PERIN Jr., Ecio (Coord.). **Direito do Agronegócio: Mercado, Regulação, Tributação e Meio Ambiente**. 1. Ed. São Paulo: QuartierLatin, 2011.

MUELLER, Charles. Prefácio. In: SENRA, Nelson (Coord.). **O Censo entra em campo: o IBGE e a história dos recenseamentos agropecuários**. 1. Ed. Rio de Janeiro: IBGE, Centro de Documentação e Disseminação de Informações, 2014.

ROCHA, Gustavo Ribeiro. **Cédula de Produto Rural: Análise Material e Processual**. 1. Ed. Belo Horizonte: Arraes, 2011.



## APÊNDICE A

### PROJETO DE LEI Nº 1655, DE 2015 (do Sr. Carlos Melles)

Autoriza a destinação de parte dos recursos do Funcafé para a participação em fundo garantidor de risco de crédito para cafeicultores e suas cooperativas.

O Congresso Nacional decreta:

**Art. 1º** Fica autorizada a destinação de parcela dos recursos do Fundo de Defesa da Economia Cafeeira (Funcafé) para participar, no limite de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), de fundo que, atendidos os requisitos fixados nesta Lei e em regulamento, tenha por finalidade garantir o risco de crédito relativo a:

I - operações de crédito rural e emissões de Cédula de Produto Rural – CPR com liquidação financeira, realizadas por cafeicultores ou suas cooperativas de produção;

II – emissões, por cooperativas de produção, de Certificados de Direitos Creditórios do Agronegócio – CDCA, lastreados em Cédulas de Produtos Rurais de café de responsabilidade de seus associados.

§ 1º A integralização de cotas pelo Funcafé será realizada em moeda corrente.

§ 2º A representação do Funcafé na assembleia de cotistas dar-se-á na forma do inciso V do art. 10 do Decreto-Lei nº 147, de 3 de fevereiro de 1967.

§ 3º O fundo garantidor de que trata o caput:

I - não poderá contar com qualquer tipo de garantia ou aval por parte do Poder Público e responderá por suas obrigações até o limite dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;

II – poderá conter previsão para a participação de cotistas, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas.

§ 4º O fundo de que trata o caput somente garantirá até o limite de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) por produtor rural, ou de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), no caso de cooperativa em uma ou mais operações.

**Art. 2º** O fundo garantidor de que trata esta Lei poderá ser instituído, administrado, gerido e representado, judicial e extrajudicialmente, por uma ou mais instituições financeiras autorizadas e fiscalizadas pelo Banco Central do Brasil.

§ 1º O fundo terá natureza privada e patrimônio próprio, separado do patrimônio dos cotistas e da instituição administradora, e estará sujeito a direitos e obrigações próprios, estando isento de tributos de qualquer natureza.

§ 2º O patrimônio do fundo será formado:

I - pela integralização de cotas;

II - pelas comissões de que trata o § 3º deste artigo;

III - pelo resultado das aplicações financeiras dos seus recursos;

IV - pela recuperação de crédito de operações honradas com recursos por ele providos; e

V - por outras fontes definidas em estatuto.

§ 3º O fundo deverá receber do agente financeiro concedente do crédito comissão pecuniária, com a finalidade de remunerar o risco assumido, podendo exigí-la do tomador, a cada operação garantida diretamente.

§ 4º O estatuto do fundo deverá prever:

I - as operações passíveis de serem garantidas;

II - as garantias mínimas que serão exigidas para operações às quais dará cobertura;

III - a competência para a instituição administradora deliberar sobre a gestão e a alienação dos bens e direitos do fundo, zelando pela manutenção de sua rentabilidade e liquidez;

IV - a remuneração da instituição administradora do fundo;

V - os limites globais de garantia a ser prestada pelo fundo, sendo que o montante máximo garantido em cada operação de crédito não poderá exceder a 70% (setenta por cento) do valor contratado; e

VI - os limites máximos de cobertura de inadimplência, por agente financeiro, que poderão ser segregados segundo a finalidade do crédito, o valor contratado, o prazo da operação ou mediante a combinação de um ou mais desses critérios.

§ 5º O fundo não poderá pagar rendimentos a seus cotistas, ficando assegurado a qualquer deles o direito de requerer o resgate total ou parcial de suas cotas, fazendo-se a liquidação com base na situação patrimonial do fundo, sendo vedado o resgate de cotas em valor superior ao montante de recursos financeiros disponíveis ainda não vinculados às garantias já contratadas, nos termos do estatuto.

§ 6º Os agentes financeiros que optarem por aderir à cobertura do fundo deverão participar do risco da operação, mediante integralização de cotas, na forma definida pelo estatuto.

§ 7º O fundo terá direitos e obrigações próprias, pelas quais responderá com seu patrimônio.

§ 8º A instituição administradora e os cotistas não responderão por qualquer outra obrigação do fundo, salvo, no caso dos cotistas, pela integralização das cotas que subscreverem.

**Art. 3º** Os rendimentos auferidos pelo fundo de que trata esta Lei não se sujeitam à incidência de imposto de renda na fonte, devendo integrar a base de cálculo dos impostos e contribuições devidos pelo cotista, na forma da legislação vigente, quando houver o resgate de cotas, total ou parcial, ou na dissolução do fundo.

**Art. 4º** Fica criado o Conselho de Participação no fundo garantidor de risco de crédito de que trata esta Lei, órgão colegiado que terá sua composição e sua competência estabelecidas em ato do Poder Executivo.

Parágrafo único. A habilitação para receber participação do Fundafé é condicionada a que a instituição financeira administradora submeta o estatuto do fundo a prévio exame pelo Conselho de que trata o caput deste artigo.

**Art. 5º** A dissolução do fundo de que trata esta Lei será condicionada à prévia quitação da totalidade dos débitos garantidos.

Parágrafo único. Dissolvido o fundo, o seu patrimônio será distribuído entre os cotistas, na proporção de suas cotas, com base na situação patrimonial à data da dissolução.

**Art. 6º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

### JUSTIFICAÇÃO

A Lei nº 4.829, de 5 de novembro de 1965, que institucionalizou o crédito rural, estabelece, em seu art. 26, que a constituição de garantias é de livre convenção entre financiado e financiador.

A exigência de garantia é prática saudável, pois, ao garantir o cumprimento de uma obrigação financeira, incentiva a atuação dos concedentes de crédito no financiamento das atividades econômicas. Naturalmente, o montante requerido em garantia de uma operação financeira é definido de forma proporcional ao risco representado pela operação.

Entretanto, têm sido recorrentes as reclamações de agricultores, aí incluídos os cafeicultores, no sentido da exigência de garantias excessivas na contratação de operações de crédito rural. Essa prática esgota a capacidade de nossos produtores em obter novos financiamentos, pois seu patrimônio ou grande parte deste fica vinculado a operações anteriores, ainda que parcela considerável dos saldos devedores tenha sido amortizada.

Na tentativa de equacionar essa situação, o art. 8º da Lei nº 12.087, de 11 de novembro de 2009, autorizou a União a participar, no limite global de R\$ 1,0 bilhão, de fundos que, atendidos determinados requisitos, tenham por finalidade garantir o risco de crédito de operações de financiamento de investimento realizadas com produtores rurais e suas cooperativas. Passados cinco anos, referido dispositivo legal não foi regulamentado pelo Poder Executivo, o que inviabiliza a sua efetivação.

Dado que os cafeicultores contam com recursos específicos, por eles próprios constituídos no passado, o projeto de lei ora apresentado propõe que seja autorizada a destinação de parcela dos recursos do Fundo de Defesa da Economia Cafeeira – Funcafé para participação, no limite de até R\$ 200 milhões, de fundo que tenha por finalidade garantir, até o limite de R\$ 2 milhões por beneficiário, em uma ou mais operações, o risco de crédito relativo a operações de crédito rural por eles contratadas, ou por suas cooperativas.

Para contar com participação de recursos do Funcafé, o fundo deverá ser instituído, administrado e gerido por instituição financeira direta ou indiretamente controlada pela União. Como fonte de recursos, contará com a integralização de cotas oriundas de seus participantes, entre estes o Funcafé; comissões pecuniárias em razão do risco assumido, a serem pagas pelo agente financeiro concedente do crédito ou pelo tomador do crédito; o resultado das aplicações financeiras de seus recursos; a recuperação de crédito decorrente de operações honradas; e com outras fontes a serem definidas em estatuto.

Propõe-se, ainda, que os limites máximos de cobertura do fundo, por agente financeiro, possam ser segregados segundo a finalidade do crédito, o valor contratado, o prazo da operação ou mediante a combinação de um ou mais desses critérios.

Certo de que a medida muito contribuirá para a atividade econômica dos cafeicultores, conclamo os nobres Pares no sentido da aprovação da presente proposição.

Sala das Sessões, em        de        de 2015

**CARLOS MELLES**

Deputado Federal

## APÊNDICE B

### PROJETO DE LEI Nº 2053 , DE 2015

(do Sr. Roberto Balestra)

Dispõe acerca da constituição de imóvel rural ou fração deste como patrimônio de afetação, institui a cédula imobiliária rural, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

**Art. 1º** Esta Lei autoriza o proprietário a submeter seu imóvel rural ou fração deste ao regime da afetação e cria a cédula imobiliária rural representativa da entrega de coisa ou obrigação certa.

**Art. 2º** O produtor rural, pessoa física ou jurídica, poderá submeter seu imóvel rural ou fração deste ao regime da afetação, pelo qual o terreno e construções, maquinismos, instalações e benfeitorias nele fixados manter-se-ão apartados do restante do patrimônio do proprietário e constituirão patrimônio de afetação, nos termos desta Lei.

§ 1º Integram o patrimônio de afetação constituído as máquinas, aparelhos, instalações e construções adquiridos ou executados com o crédito, assim como quaisquer outras acessões e benfeitorias acrescidas ao imóvel objeto de patrimônio de afetação na vigência da cédula de que trata o art. 13 desta Lei, os quais não poderão ser retirados, alterados ou destruídos sem o consentimento do credor.

§ 2º É vedada a constituição de patrimônio de afetação incidente sobre:

I - imóvel já gravado por hipoteca ou outro ônus real, ou ainda que tenha registrada ou averbada em sua matrícula qualquer uma das situações previstas no art. 54 da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015;

II - pequena propriedade rural, de que trata o inciso XXVI do art. 5º da Constituição Federal;

III – área inferior ao módulo rural ou à fração mínima de parcelamento, o que for menor, de que trata o art. 8º da Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972;

IV - bem de família, instituído de acordo com o art. 1.711 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e no art. 260 e seguintes da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e inscrito no registro de imóveis competente.

**Art. 3º** Em relação ao patrimônio de afetação de que trata esta Lei, o proprietário:

I - deve praticar todos os atos necessários à sua boa administração e preservação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais;

II - deve manter-se adimplente com as obrigações tributárias e encargos fiscais, previdenciários e trabalhistas de sua responsabilidade, inclusive a remuneração dos trabalhadores rurais;

III - responde pelos prejuízos que causar.

**Art. 4º** Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação:

I – não se comunicam com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do proprietário ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos;

II - somente respondem por dívidas e obrigações a que se refere o inciso II do art. 6º desta Lei, ou aquelas expressas no contexto da cédula de que trata o art. 13 desta Lei e de seus aditivos;

III - não serão penhorados, arrestados ou sequestrados por outras dívidas do emitente da cédula de que trata o art. 12 desta Lei, cumprindo a este denunciar a existência desta e de seus aditivos às autoridades incumbidas da diligência ou a quem a determinou, sob pena de responder pelos prejuízos resultantes de sua omissão.

**Art. 5º** Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do proprietário somente atingem o patrimônio de afetação constituído se registrados no sistema de que trata o art. 19 desta Lei.

**Art. 6º** As dívidas, obrigações e efeitos referidos nos artigos 4º e 5º desta Lei:

I - não prejudicam as obrigações vinculadas às cédulas imobiliárias rurais registradas anteriormente no sistema de que trata o art. 19 desta Lei;

II - deverão ser registrados no sistema de que trata o art. 19 desta Lei, para ter eficácia executiva sobre o patrimônio de afetação.

**Art. 7º** O patrimônio de afetação é constituído mediante inscrição no Registro de Imóveis de termo firmado pelo proprietário, conforme previsto nesta Lei e em seu regulamento.

**Art. 8º** O oficial de registro de imóveis protocolará e autuará o requerimento de registro do patrimônio de afetação, assim como os documentos vinculados, e verificará a conformidade da correspondente instrução com o disposto na presente Lei.

**Art. 9º** O requerimento de que trata o art. 8º desta Lei será instruído com:

I - os documentos comprobatórios:

a) do domínio do requerente e da inexistência de ônus ou responsabilidade de qualquer espécie, inclusive de natureza fiscal, sobre o patrimônio do requerente e o imóvel rural;

b) da regularidade das obrigações ambientais referentes ao imóvel objeto da constituição do patrimônio de afetação;

II - a prova de quaisquer atos que modifiquem ou limitem a sua propriedade;

III - o memorial em que constem os encargos do imóvel, os nomes dos ocupantes, confrontantes, quaisquer interessados, e a indicação das respectivas residências;

IV - a planta do imóvel, elaborada com base em escala entre 1:500 e 1:5.000.

§ 1º O levantamento da planta obedecerá às seguintes regras:

a) empregar-se-ão goniômetros ou outros instrumentos de maior precisão;

b) orientar-se-á a planta segundo o mediano do lugar, determinada a declinação magnética;

c) serão fixados pontos de referência necessários a verificações ulteriores e marcos especiais, ligados a pontos certos e estáveis na sede da propriedade, de maneira que a planta possa incorporar-se à carta geral cadastral.

§ 2º À planta será anexado o memorial descritivo e as cadernetas das operações de campo, autenticados pelo agrimensor.

**Art. 10.** Se considerar em desacordo com a presente Lei o requerimento de constituição de patrimônio de afetação de imóvel rural ou a correspondente instrução, o oficial de registro de imóveis concederá o prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que foi apresentado o requerimento para que o interessado os regularize.

Parágrafo único. O requerente poderá suscitar dúvida se não estiver de acordo com a exigência do oficial de registro de imóveis.

**Art. 11.** O oficial de registro de imóveis, de ofício, e à custa do requerente, notificará os confrontantes do imóvel rural sobre o requerimento de que trata o art. 8º desta Lei, no prazo de até 10 (dez) dias.

§ 1º Feita a notificação aos confrontantes, aquele que se julgar com direito sobre o imóvel, no todo ou em parte, poderá se opor ao requerimento de constituição de patrimônio de afetação no prazo de até 20 (vinte) dias.

§ 2º O oponente mencionará seu nome e o local de residência, fará a descrição exata do imóvel objeto de oposição e indicará os direitos reclamados e os títulos em que se fundarem.

§ 3º O oferecimento de oposição implicará devolução do requerimento de constituição do patrimônio de afetação.

§ 4º Se não houver oposição, o oficial de registro de imóveis averbará a constituição do imóvel rural como patrimônio de afetação para os efeitos previstos nesta Lei.

**Art. 12.** Pratica crime de estelionato, sujeito às penas previstas na legislação vigente, aquele que fizer declarações falsas ou inexatas acerca da área do imóvel rural objeto de constituição de patrimônio de afetação, de suas características, instalações e acessórios, da pacificidade de sua posse, ou omitir, na cédula imobiliária rural, declaração de já estar sujeita a outros ônus ou responsabilidade de qualquer espécie, inclusive de natureza fiscal e ambiental.

**Art. 13.** Fica instituída a Cédula Imobiliária Rural (CIR), título de crédito civil, líquido, certo, passível de execução extrajudicial:

I - representativo da obrigação de entrega de coisa certa ou, na hipótese de que trata o art. 28 desta Lei, da obrigação de entrega de coisa certa ou de pagamento em dinheiro;

II - garantido cedularmente pela constituição de patrimônio de afetação;

III – exigível a partir do seu vencimento pelo valor expresso em seu contexto, além de, se couberem, juros, encargos e despesas que o credor incorrer para segurança, regularidade e realização de seu direito creditório.

Parágrafo único. Tem legitimação para emitir CIR o proprietário de imóvel rural com patrimônio de afetação constituído na forma desta Lei.

**Art. 14.** A CIR conterá os seguintes requisitos, lançados em seu contexto:

I - denominação "Cédula Imobiliária Rural";

II - data do vencimento;

III – data e lugar da emissão;

IV – assinatura do emitente;

V - nome do credor e cláusula à ordem;

VI - identificação da área rural a que se refere a garantia;

VI I- autorização irretratável para que o oficial de registro de imóveis processe, em favor do credor, ao registro de transmissão da propriedade do imóvel rural ou fração constituída como patrimônio de afetação.

§ 1º Sem configurar caráter de requisito essencial, a CIR poderá conter outras cláusulas lançadas em seu contexto, as quais poderão constar de documento à parte, com a assinatura do emitente, fazendo-se, na cédula, menção a essa circunstância.

§ 2º A identificação de que trata o inciso VI deste artigo conterá os dados relativos ao georreferenciamento e números de registro e matrícula do imóvel no registro oficial competente e será feita de modo simplificado, dispensada a indicação das respectivas confrontações.

§ 3º Se o emitente deixar de levantar qualquer parcela do crédito deferido ou tiver feito pagamentos parciais, o credor descontá-los-á da soma declarada na cédula, tornando-se exigível apenas o saldo levantado.

§ 4º A CIR admite amortizações periódicas, prorrogações de vencimento e liquidação ou amortização antecipada, mediante anuência do beneficiário.

§ 5º Observado o disposto no § 6º deste artigo, a inadimplência de qualquer obrigação do emitente da CIR prevista em seu contexto ou nesta Lei importa vencimento antecipado do título, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial.

§ 6º A mora do devedor somente será verificada após 10 (dez) dias decorridos de notificação extrajudicial quanto à inadimplência de obrigação nos termos do § 5º deste artigo.

**Art. 15.** Poderá ser emitida CIR garantida por uma ou mais frações de imóvel rural constituído como patrimônio de afetação, desde que os limites de cada fração estejam georreferenciados e observada a área mínima de que trata o inciso III do §2º do art. 2º desta Lei.

**Art. 16.** A CIR poderá ser ratificada, retificada e modificada por termos aditivos, que a integram, datados e assinados pelo emitente e pelo portador, fazendo-se, na cédula, menção a essa circunstância.

**Art. 17.** Para ter eficácia entre as partes e perante terceiros, a CIR e seus termos aditivos serão inscritos no serviço de registro de imóveis competente na ordem de apresentação ao oficial, efetivando-se o registro em livro próprio denominado "Registro de Cédulas Imobiliárias Rurais".

§ 1º O registro de que trata o caput deste artigo será efetuado no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, a contar da apresentação do pedido, sob pena de responsabilidade administrativa do oficial de registro de imóveis encarregado de promover os atos necessários.

§ 2º Para os fins de que trata o caput deste artigo, observar-se-ão, no que couber, as disposições previstas em lei relativas à inscrição das cédulas de crédito rural no registro de imóveis.

**Art. 18.** Cancela-se a inscrição da CIR mediante a averbação, no livro próprio, da prova da quitação da cédula ou da ordem judicial competente, lançada no próprio título ou passada em documento em separado com força probante.

§ 1º Da averbação do cancelamento da inscrição constarão:

I - as características do instrumento de quitação, ou a declaração de que a quitação foi passada na própria cédula, indicando-se, em qualquer hipótese, o nome do quitador e a data da quitação;

II - a indicação da data da ordem judicial, Juízo de que procede, nome do Juiz que a subscreve e demais características ocorrentes.

§ 2º Arquivar-se-á no registro de imóveis competente a ordem judicial de cancelamento da inscrição ou uma das vias do documento particular da quitação da cédula.

§ 3º Aplicam-se ao cancelamento da inscrição da cédula imobiliária rural, no que couber, as disposições relativas ao cancelamento da inscrição no registro de imóveis das cédulas de crédito rural previstas em lei.

**Art. 19.** A CIR será, na forma do regulamento, levada a registro em sistema de registro e de liquidação financeira de ativos administrado por entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil, em até 5 (cinco) dias úteis, a contar da data de sua emissão.

§ 1º A CIR será cartular, antes do seu registro e após o seu cancelamento, e será escritural ou eletrônica enquanto permanecer registrada em sistema de registro e de liquidação financeira.

§ 2º No período em que a CIR estiver registrada no sistema de que trata o caput deste artigo, a cadeia dos negócios ocorridos:

I - não será transcrita no verso dos títulos;

II - será anotada nos registros do sistema.

**Art. 20.** A CIR será negociada somente nos mercados de bolsa e de balcão, obrigatoriamente mediante registro no sistema de que trata o art. 19 desta Lei, hipóteses em que será considerada ativo financeiro e estará, em sua negociação, sujeita à mesma tributação incidente sobre a Cédula de Produto Rural, de que trata a Lei nº 8.929, de 22 de agosto de 1994.

**Art. 21.** Além de responder pela evicção, o emitente da CIR não pode invocar em seu benefício o caso fortuito ou de força maior.

**Art. 22.** Aplicam-se à CIR, no que couber, as normas de direito cambial, com as seguintes modificações:

I - os endossos devem ser completos;

II - os endossantes respondem somente pela existência da obrigação.

**Art. 23.** A CIR poderá contar com garantia de terceiro, podendo este ser instituição financeira ou seguradora.

**Art. 24.** A CIR pode receber aval, devendo essa situação constar do respectivo registro no serviço de registro de imóveis e do sistema de que trata o art. 19 desta Lei.

Parágrafo único. Fica dispensado o protesto para assegurar o direito de regresso contra endossantes e avalistas.

**Art. 25.** Até o vencimento da CIR, o emitente usará, às suas expensas e risco, o imóvel rural segundo sua destinação, sendo obrigado a empregar na sua guarda a diligência exigida por sua natureza.

**Art. 26.** A CIR poderá ser considerada vencida na hipótese de insolvência civil ou falência do emitente ou quando verificada a prática comprovada de desvio de bens e administração ruínosa do imóvel rural, construções, maquinismos, instalações e benfeitorias abrangidas pelo patrimônio de afetação.

**Art. 27.** Vencida a CIR, e não liquidada, o beneficiário final poderá exercer de imediato o direito ao registro da transferência da área rural.

Parágrafo único. Quando a gleba objeto da CIR estiver contida num imóvel rural de maior área, o oficial de registro de imóveis, de ofício e à custa do adquirente, efetuará o desmembramento e estabelecerá a correspondente matrícula própria.

**Art. 28.** Fica permitida a liquidação financeira da CIR, observadas as seguintes condições:

I - que seja caracterizada por seu nome, seguido da expressão "financeira";

II - que sejam explicitados, em seu corpo, os referenciais necessários à clara identificação do valor a ser utilizado no resgate do título;

III – que seja pré-determinado em seu contexto se a liquidação financeira é uma obrigação ou opção do emitente ou ainda uma opção do portador do título, nos termos do regulamento do sistema de que trata o art. 19 desta Lei.

Parágrafo único. A CIR financeira é exigível pela soma expressa em seu contexto ou no endosso, além dos juros e demais encargos ou despesas que o credor fizer para segurança, regularidade e realização de seu direito creditório.

**Art. 29.** No caso de CIR Financeira vencida e não liquidada, o beneficiário final obriga-se a vender, com diligência, na forma do regulamento, o imóvel a terceiros, a aplicar o valor apurado no pagamento de seu crédito e das despesas de venda, transferência e guarda, e a entregar o saldo, se houver, ao emitente.

Parágrafo único. Se o produto da venda do imóvel não for suficiente para o resgate da CIR e a recuperação das despesas de venda, transferência e guarda, continuará o emitente obrigado pelo restante da dívida.

**Art. 30.** As CIR e as dívidas, obrigações e efeitos de que tratam os artigos 4º e 5º desta Lei terão preferência na execução segundo a precedência de registro no sistema de que trata o art. 19 desta Lei.

**Art. 31.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

### **Justificação**

O presente projeto de lei autoriza o produtor rural a submeter seu imóvel rural ou fração deste ao regime da afetação, pelo qual o terreno e construções, maquinismos, instalações e benfeitorias nele fixados manter-se-ão apartados do restante do patrimônio do proprietário, ficando livres e desimpedidos para garantir créditos a serem levantados pelo agricultor junto ao mercado por meio da emissão de Cédula de Crédito Rural – CIR, título também criado por esta proposição.

Não podem integrar o patrimônio de afetação imóvel já gravado por hipoteca ou outro ônus real, a pequena propriedade rural, de que trata o inciso XXVI do art. 5º da Constituição Federal, área inferior ao módulo rural ou à fração mínima de parcelamento, de que trata o art. 8º da Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, e o bem de família inscrito no registro de imóveis competente.



De emissão exclusiva de produtor rural, a CIR poderá ser negociada no mercado de bolsa ou de balcão; conterá cláusula em que o devedor concede autorização irretratável para que oficial de registro de imóveis proceda, em favor do credor, ao registro de transmissão da propriedade do imóvel constituído como patrimônio de afetação; e será registrada na matrícula do imóvel a ela vinculado, assim como em sistema de registro e liquidação financeira de ativos administrado por sistema autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil, o que permitirá que ocorram sucessivos negócios com o mesmo título de crédito.

A forma de liquidação da CIR será previamente determinada: entrega de coisa certa, o patrimônio constituído como de afetação; ou de quantia certa, pagamento em espécie (CIR – Financeira). A liquidação mediante entrega de coisa certa poderá ser adotada, por exemplo, quando a CIR se destinar à concretização de operações de compra e venda de propriedades rurais. A liquidação mediante pagamento em espécie poderá ser usada na obtenção de crédito como o bancário ou mesmo junto a fornecedores de insumos, máquinas e equipamentos agrícolas. Assim como ocorre com todo título de crédito, o mercado encontrará as transações para as quais o uso desse novo instrumento se mostrará apropriado.

Vencida e não liquidada a CIR - Financeira, o beneficiário final obrigará-se a vender o imóvel a terceiros, a aplicar o valor apurado no pagamento de seu crédito e das despesas incorridas com a venda, transferência e guarda, e a entregar o saldo remanescente, se houver, ao emitente, o produtor rural.

Ao conferir maior segurança ao concedente de crédito, que, no caso de inadimplência, passa a contar com autorização irretratável para a imediata transferência da titularidade da propriedade dada em garantia, o projeto de lei ora apresentado busca simplificar, agilizar e ampliar o acesso ao crédito por parte do produtor rural que, ao dispor de um patrimônio constituído como de afetação, encontrar-se-á melhor posicionado para prospectar no mercado condições que lhes sejam mais favoráveis para o crédito pretendido. Trata-se de mais uma alternativa ao sistema tradicional de financiamento das atividades desenvolvidas no meio rural.

Certo de que a CIR e o patrimônio de afetação ora propostos contribuirão positivamente para o dinamismo e a segurança das transações realizadas no âmbito do agronegócio nacional, solicito apoio dos nobres parlamentares no sentido da aprovação do projeto de lei que ora apresento.

Sala das Sessões, em        de        de 2015.

Deputado ROBERTO BALESTRA